Die

Preisbewegung landwirtschaftlicher Güter

im nördlichen Teil Oberbayerns

1900—1909

Der hohen Staatswirtschaftlichen Fakultät der
K. B. Ludwig-Maximilians-Universität zu München

zur

Erlangung der Doktorwürde

ACAD.
LUDD.BAT.
BIBL.

vorgelegt von

Franz Hörenz

stud. cam.

Druck von H. Freise, Spezialdruckerei für Doktor-Dissertationen, Parchim i. M.

Angenommen von der staatswirtschaftlichen Fakultät.
Referent: **Geh. Hofrat Prof. Dr. L. v. Brentano.**

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Einleitung 1

Bisherige bayerische Statistiken 1

I. Allgemeine landwirtschaftliche Verhältnisse 3

1. Boden und Wasserverhältnisse 3
2. Klima 4
3. Wirtschaftsweise 7
4. Verkehrsverhältnisse 10
5. Erträgnisse 12

II. Feststellung der Einzelpreise 15

1. Gesamtpreis 15
2. Ausscheidung des Wertes für Bewegliches 16

III. Zusammenstellung der Preise 19

1. Unterscheidungen des Landwirtschaftsrates 19
   a) Größe der Grundstücke 19
   b) Arten des Besitzwechsels 20
   c) Inventar 23
   d) Gebäude 23
2. Sonstige Unterscheidungen 25
   a) Zeit der Kaufabschlüsse 25
   b) Güte der Grundstücke 26
3. Formalstatistische Zusammenstellung 27
4. Beseitigung der Fehlerquellen der Formalstatistik 29
   a) Unterscheidung nach Ertragsklassen 30
   b) Ausscheidung nicht landwirtschaftlicher Güter 33
5. Umfrage 34
6. Hauptzusammenstellung 35

IV. Feststellung der Preisbewegung 77

1. nach den errechneten Durchschnittspreisen 77
2. nach mehrfachen Verkäufen ein und desselben Grundstückes 81
3. nach typischen Beispielen 84
4. nach Händlerpreisen 85

V. Erklärung der Preisbewegung 89
1. Zolltarif 90
2. Hopfenbau 94
3. Kulturunternehmungen und Betriebstechnik 96
4. Flurbereinigung 103
5. Bodenzinsablösung 103
6. Grundsteuerermäßigung 104
7. Eisenbahnen 104
8. Standortauflassung 106
9. Tätigkeit der Güterhändler 107
10. Arbeitslöhne 108
11. Tendenz der Gesetzgebung 110
12. Viehzucht 110
13 Spekulation 113
Schluß 150
Beilage: 2 Diagramme . . . . . zwischen 80—81

Druckfehler:

Seite 47, Jahr 1906, Mark 956, lies: **V.** (nicht K.) ist z. H.
Seite 76, Jahr 1908, b) lies: 291 000 (nicht 291,000).

Bei der großen, einzigartigen Bedeutung, welche der Boden innerhalb der ganzen wirtschaftlichen Güterwelt einnimmt, ist es von besonders großer Wichtigkeit, seinen Wert im Vergleich zum Werte anderer materieller Güter, also seinen Tauschwert oder Preis, genau festzustellen. Diese Feststellung unterliegt aber eigentümlichen Schwierigkeiten. Infolge dieser Schwierigkeiten aber ist der Teil der Agrarstatistik, welcher sich mit der Feststellung der Bodenpreise befaßt, noch wenig ausgebaut; und, obwohl schon 1863 auf dem 5. internationalen Statistischen Kongreß auf die Notwendigkeit einer Preisfeststellung, als einen der köstlichsten Schätze der Statistik, hingewiesen wurde, war bis vor kurzem die Zahl der bearbeiteten Bodenpreisstatistiken nur eine geringe.

In Bayern wurden im Jahre 1876 durch die Organe des Landwirtschaftlichen Vereins in sämtlichen Kreisen des Königreichs die niedrigsten, höchsten und durchschnittlichen Preise von Äckern und Wiesen ermittelt und in der Zeitschrift genannten Vereins (Jahrgang 1877, Beilage Seite 7) veröffentlicht. Anläßlich der im Jahre 1881 erfolgten Vorlage eines Gesetzentwurfes, die allgemeine Grundsteuer betreffend, wurde von der Staatsregierung der Versuch gemacht, eine Kaufpreisstatistik herzustellen; die Kaufpreise sind aber nicht zur Veröffentlichung gelangt. Gelegentlich der vom Ministerium [1]) angeordneten Untersuchungen 1895 wurden einige wenige Preise, sowie einige Schätzungen veröffentlicht. Für die Vorlage eines Gesetzentwurfes, eine Reichs-Zuwachssteuer betreffend, wurden auch in Bayern Erhebungen gepflogen, deren Ergebnis aber geheim gehalten und auch nicht weiter verwertet wurde.

Der Bayerische Landwirtschaftsrat hat zwar schon 1902 — einer Anregung des Deutschen Landwirtschaftsrates folgend — bei der Staatsregierung die Bearbeitung einer Bodenpreisstatistik angeregt;

---

[1]) Untersuchung der wirtschaftlichen Verhältnisse in 24 Gemeinden des Königreichs Bayern. München, 1895.

dieser Anregung ist aber bis jetzt noch keine Folge gegeben worden. Ich will daher versuchen, zur Ausfüllung der bestehenden Lücke auch meinerseits beizutragen, zumal ich dabei einen neuen Weg einzuschlagen gedenke.

Aus später zu erörternden Gründen habe ich mir für die Bearbeitung den nördlichen Teil Oberbayerns, nämlich die Bezirke der Rentämter Aichach, Dachau [1]), Freising, Ingolstadt [1]), Pfaffenhofen und Schrobenhausen ausgewählt. Die Arbeit umfaßt ferner nur die Kaufpreise der landwirtschaftlichen Güter — also keinerlei Preise für Stückländereien — und die Zeit von 1900—1909.

Um die Preise richtig erkennen und für einen Vergleich verwerten zu können, erscheint es erforderlich, einen kurzen Überblick über die allgemeinen landwirtschaftlichen Verhältnisse im Besprechungsgebiet vorauszuschicken.

---

[1]) Je 1 Steuergemeinde ist nur bezüglich der Nebenbesitze bearbeitet, da die Kataster wegen Neuaufstellung nicht benutzt werden konnten.

I. Allgemeine landwirtschaftliche Verhältnisse.

1. Boden- und Wasserverhältnisse.

Das [1]) zum Kreise Oberbayern gehörige südöstliche Gebiet Bayerns scheidet sich, wie schon ein oberflächlicher Blick auf eine Karte lehrt, in 2 wesentlich von einander abweichende Glieder, nämlich in das Hochgebirge und in die oberbayerische Hochebene. Letztere gliedert sich in ihrem staffelförmigen Verflachen bis zur Donautalung in 3 wesentlich verschieden nivellierte Zonen. Der nördlichste Teil der Hochebene — etwa nördlich der Linie Mering-Dachau-Erding-Dorfen-Mühldorf — schließt eine vorherrschend hügelige Landschaft in sich, welche in breiten Landrücken zwischen erweiterten Talungen sich ausbreitet. Leicht verwitternde, weiche, mitteltertiäre Mergel-, Sand- und Geröllbänke, welche in Verbindung mit ihnen aufgelagertem, braunem Lehm eine meist tiefgründige fruchtbare Krume liefern, drücken dieser Zone, der sogenannten Hügelzone, die ihr eigentümliche Oberflächengestaltung auf. Der Boden ist von großer natürlicher Ergiebigkeit. Diluviales Geröll fehlt dem Hügelland fast gänzlich. Dagegen kommen Torfbildungen zahlreich vor. Alluviale Ablagerungen gewinnen nur in den Verzweigungen des Donautales größere Bedeutung. Das breite Donautal grenzt diese Hügelzone und zugleich das ganze Gebiet des alpinen Gebirgssystems von dem nördlich anstoßenden Frankenjura ab. Hier reicht ein kleiner Bezirk des Kreises mit Ingolstadt noch nordwärts über die Donau, zu Höhenzügen, die, mit Jurakalk und Dolomit im Untergrunde, meist von einer fruchtbaren Lehmlage überdeckt sind.

Die [2]) Nebenflüsse der oberbayerischen Donau führen regelmäßig im Frühjahre höhere Wasserstände, die die Wiesen in den Flußtälern in vorteilhafter Weise, wegen der gleichzeitigen Düngung der Grundstücke

[1]) Nach: Die Landwirtschaft in Oberbayern, herausgegeben vom Kreiskomitee des Landwirtschaftlichen Vereins von Oberbayern, München 1885.

[2]) Nach Mitteilungen der Flußbauämter Ingolstadt und München.

durch die Sinkstoffablagerungen, überfluten. Außerdem treten hier aber auch oftmals während der übrigen Jahreszeit ganz unregelmäßig höhere Wasserstände ein, die von der Landwirtschaft um so unangenehmer empfunden werden, je mehr die Überschwemmungen in die Heu- und Grummeternte treffen. Diese Anschwellungen der Nebenflüsse bringen die Donau selbst gewöhnlich nicht zu einem Steigen, das den Wiesen in der Donauniederung nachteilig wäre. Dagegen treten regelmäßige Überschwemmungen der Donauniederung durch den Schmelzgang im Gebirge im Monat Juni ein, wobei das Donauhochwasser von den schwäbischen Nebenflüssen erzeugt wird. Diese Junihochwässer sind der Landwirtschaft keineswegs von Nutzen, weil durch sie die Heuernte gefährdet und oft vernichtet wird. Kommen im Einzugsgebiet der schwäbischen Nebenflüsse der Donau während des übrigen Jahres starke Niederschläge vor, so treten u. U. unregelmäßige Donauschwellungen ein, die ebenfalls der Landwirtschaft unerwünscht sind. Die Donau ufert durchschnittlich bei 2 m Ingolstädter Pegel aus. Solche Auseuferungen kommen jedes Jahr mindestens einmal vor; 1900 aber kamen sie 4 mal, 1908 5 mal und 1906 sogar 7 mal vor.

2. Klima.[1])

Im Besprechungsgebiet befinden sich nur 2 meteorologische Stationen, in Ingolstadt und in Weihenstephan. Es müssen daher auch die Nachbarstationen in Augsburg, Kaisheim, Karlshuld und Landshut beigezogen werden.

Die klimatischen Verhältnisse des Besprechungsgebietes zeigen im Allgemeinen den Charakter der Hochebene, nämlich kräftige Insolation bei Tage, starke Ausstrahlungen während der Nacht und dementsprechend hohe Maximal- und tiefe Minimaltemperaturen, also beträchtliche tägliche Schwankungen. Es findet ein strenger Gegensatz von Winter und Sommer statt. Auch die jährlichen Schwankungen sind sehr bedeutend; in der Regel mehr Sonnenschein als das Flachland und die Niederungen; aber auch starke, herbstliche Hochnebel.

Dieser Klimacharakter des ausgedehnten Hochplateaus erfährt aber erhebliche Modifikationen u. z. in erster Linie durch das Donaumoos. Das Moos südlich der Donau zwischen Neuburg und Ingolstadt ist ein

[1]) Nach bei der k. Meteorologischen Zentralstation eingezogenen Erkundigungen.

sehr bekannter Frostherd; erst mit zunehmender Entfernung vom eigentlichen Moosgebiet verlieren sich die charakteristischen klimatischen Störungen. Die mittlere Anzahl der Frosttage beträgt in Augsburg 112, in Weihenstephan 122, in Landshut 128, in Ingolstadt 137, in Kaisheim 146 und in Karlshuld 161. Ein ähnliches Bild ergibt sich auch, wenn man die Grenzen der Frühjahrs- und Herbstfröste untersucht. Es findet statt das Auftreten der

	letzten Spätfröste:		der ersten Frühfröste:
in Augsburg am	23. April		19. Oktober
in Weihenstephan am	30. April		16. Oktober
in Landshut am	6. Mai		17. Oktober
in Ingolstadt am	8. Mai		5. Oktober
in Kaisheim am	10. Mai		8. Oktober und
in Karlshuld am	18. Mai	und	4. Oktober.

Dagegen ergibt sich für die Wintertage, also für solche Tage, an denen die höchste Temperatur den Nullpunkt nicht erreicht, ein anderes Bild, da hier die starke Erwärmung des dunklen Moorbodens zur Geltung kommt, die das Thermometer während der Mittagszeit kräftig ansteigen läßt. Es ergibt sich eine Wintertagsmenge in Karlshuld von 19, in Kaisheim von 30, in Landshut von 32, in Ingolstadt von 34 und in Augsburg und Weihenstephan von 35 Tagen.

Die mittleren Werte der Temperatur berechnen sich als Mittel aus den Extremen, in Kaisheim zu 6,9 C., in Karlshuld zu 7,0 C., in Weihenstephan zu 7,4 C., in Ingolstadt zu 7,5 C., in Augsburg zu 7,8 C. und in Landshut zu 7,9 C. Es tritt also hier ein größerer Ausgleich zu Tage zwischen den in unmittelbarer Nähe des Donaumooses gelegenen Stationen und den entfernteren. Die Verhältnisse werden deutlicher durch Angabe der mittleren Extreme selbst. Das mittlere Jahresmaximum beträgt nämlich in Augsburg und Weihenstephan 11,8 C., in Kaisheim 12,2 C., in Ingolstadt und Landshut 12,5 C. und in Karlshuld 13,4 C.; das mittlere Minimum aber in Karlshuld 0,6 C., in Kaisheim 1,6 C., in Ingolstadt 2,2 C., in Weihenstephan 3,0 C., in Landshut 3,2 C. und in Augsburg 3,9 C.

Die Niederschlagsmengen betragen in mm, in

	Augsburg	Landshut	Ingolstadt	Kaisheim
im Januar	50,4	38,9	38,6	31,3
„ Februar	40,1	34,1	34,1	26,0
„ März	49,6	39,2	43,6	37,6

	Augsburg	Landshut	Ingolstadt	Kaisheim
im April	60,1	46,4	44,5	45,6
„ Mai	77,2	59,9	60,4	52,5
„ Juni	96,6	81,6	73,7	74,9
„ Juli	113,1	88,8	85,4	80,4
„ August	82,8	76,5	67,0	74,0
„ September	58,8	45,5	44,5	47,6
„ Oktober	45,0	38,8	39,9	41,6
„ November	36,8	38,2	35,2	27,6
„ Dezember	55,3	47,1	43,5	36,2
und im Jahresdurchschnitt:	759,6	635,1	608,4	575,4 mm.

Für die Schneeverhältnisse gelten folgende Zahlen:

	Augsburg	Weihenstephan	Landshut	Ingolstadt
Erster Schnee	2. November	5. November	8. November	7. November
Erste Decke	15. November	19. November	12. Dezember	24. November
Letzte Decke	2. April	19. März	5. März	3. April
Mittlere Zahl der Tage mit Schneedecke	65	60	38	51 Tage.

Die größten Schneehöhen treten im Januar auf und erreichen im Mittel in Ingolstadt 14,4 cm, in Landshut 15,4 cm, in Weihenstephan 17,5 cm und in Augsburg 21,1 cm.

Klimatologisch interessant ist, daß das Besprechungsgebiet eine über seine Umgebung beträchtlich hinausgehende Gewitterfrequenz aufweist, so zwar, daß das Donaumoos geradezu als selbständiger Gewitterherd angesprochen werden muß. Die Gefährlichkeit der Gewitter ist aber inbezug auf Hagelschlag sehr gering; auf etwa 30 Gewitter trifft nur 1 Hagelschlag.

Hieraus ergibt sich nun, daß im Besprechungsgebiet alle Kulturpflanzen günstige Vorbedingungen für ein gutes Gedeihen finden, wenn auch die Vegetationsdauer nur mittelmäßig zu nennen ist, da sie durchschnittlich nur 165 Tage beträgt. Der Landwirt muß bestrebt sein, das Säen der Winterfrucht möglichst frühzeitig vorzunehmen, damit sich das Wintergetreide vor Eintritt eines strengen Frostes genügend bestockt hat. Im Frühjahr muß der Beginn der Feldarbeiten etwas mehr hinausgeschoben werden, als es im sonstigen Deutschland der Fall ist. Das allmählige Übergehen vom Winter zum Frühjahr und von diesem zum Vorsommer ist für sämtliche Kulturpflanzen äußerst günstig und wirkt auf den Ertrag der Ernte in bester Weise ein. Etwas schädigend sind die im Juli fallenden, oft starken Regenschauer, welche

ein etwas zu üppiges Getreide vollends zum Lagern bringen. Die eigentlichen Erntearbeiten drängen sich auf kurze Zeit zusammen, was ein vermehrtes Arbeiterbedürfnis für diese Zeit zur Folge hat.

3. Wirtschaftsweise.

Die land- und forstwirtschaftliche Bevölkerung Bayerns[1]) hatte bei der Berufszählung 1882 mit 50,9 % noch die absolute, bei der letzten Zählung von 1907 mit 40,3 % aber nur noch die relative Majorität der Gesamtbevölkerung. Die volkswirtschaftliche Struktur ist aber nicht durch alle Teile des Landes hin völlig einheitlich. Unser Besprechungsgebiet[2]) — und das ist der erste Grund der getroffenen Wahl — ist noch überwiegend agrarisch und zeigt auch innerhalb der letzten 25 Jahre fast keinen Rückgang. Wie wenig Industrie vorhanden ist, zeigt der Umstand, daß zwischen 1905 und 1910 von den beiden unmittelbaren Städten die eine nur um 0,6 % und die andere nur um die Kopfstärke der neuen Garnison zugenommen hat. Von 100 Einwohnern des Gebietes gehörten 1882 : 67,2 und 1907 : 67,0 der land- und forstwirtschaftlichen Bevölkerung an. Einen kleinen Abgang der agrarischen Bevölkerung zeigen die Bezirke Ingolstadt und Dachau, während die anderen 4 Bezirke den entsprechenden Zugang haben.

Von 100 landwirtschaftlichen Betrieben entfallen durchschnittlich auf die Größenklasse

unter 2 ha rund 24 (Ingolstadt 31 — Schrobenhausen 18)
von 2—5 ha rund 24 (Schrobenhausen 25 — Freising 22)
von 5—20 ha rund 40 (Schrobenhausen 46 — Dachau 37)
von 20—100 ha rund 12 (Freising 17 — Ingolstadt 8)
und über 100 ha : 0,2 (Pfaffenhofen nur 0,1).

Der mittelbäuerliche Betrieb ist also bei weitem der vorherrschende.

Von der Gesamtfläche aller Betriebe werden durchschnittlich rund 80 % (Ingolstadt 86 — Schrobenhausen 75) land-, und 17 % (Aichach 22 — Ingolstadt 11) forstwirtschaftlich benützt. Unter den landwirtschaft-

---

[1]) Nach: Heft 81 der Beiträge zur Statistik; die Landwirtschaft in Bayern nach der Betriebszählung 1907, herausgegeben vom k. Statistischen Landesamt, München 1910.

[2]) Hier einschl. des zum Bezirksamt Freising gehörenden Rentamtsbezirkes Moosburg.

lich benützten Kulturflächen nimmt das Ackerland mit durchschnittlich 72 % (Ingolstadt 78 — Dachau 69) die erste Stelle ein, während die Wiesen mit 26 % vertreten sind, (Dachau 30 — Ingolstadt 21) und der Rest auf Gartenland, reiche Weiden usw. entfällt.

Über die Anbau- und Ertragsverhältnisse in den beiden Begrenzungsjahren der Besprechungszeit gibt nachstehende Zusammenstellung Auskunft, wozu zu bemerken ist, daß die Angaben nicht auf Zählung, sondern nur auf Schätzung von Vertrauensmännern des k. Statistischen Landesamtes beruhen. Sie geben also nur ein ungefähres Bild, können aber zu einem Vergleich verwertet werden, da beide Schätzungen wohl unter gleichen Voraussetzungen und von denselben Personen vorgenommen wurden.

Ernteerträgnisse

(zusammengestellt nach der Zeitschrift des K. Statist. Landesamts)

	Weizen	Roggen	Gerste	Hafer	Im Ganzen	Futterpflanzen	Wiesen	Im Ganzen
1900								
Anbaufläche in ha	18234	31346	13246	27894	90720	14979	53795	68774
Ertrag in dz	239457	460752	178167	415869	1294245	577665	2151243	2728908
Ertrag von je 1 ha in dz	13,1	14,6	13,4	14,9	14,2	38,5	39,9	39,6
1909								
Anbaufläche in ha	15886	32782	13688	31344	93700	1528	51744	67085
Ertrag in dz	294068	589526	269650	626649	1779893	787389	2177911	2965300
Ertrag von je 1 ha in dz	18,5	17,9	19,7	19,9	18,9	51,5	42,0	44,2

Das zur Anwendung kommende Feldsystem ist überwiegend das verbesserte Dreifeldersystem; auf größeren Gütern in etwa der Hälfte der Fälle: die Fruchtwechselwirtschaft in den verschiedensten Arten.

Die Technik des Betriebes hat während der Besprechungszeit stetig ganz wesentliche Fortschritte gemacht. „Die [1]) Landwirte kommen mehr und mehr zu der Einsicht, daß heute (1901) der Bodenbewirtschaftung eine größere Sorgfalt zugewendet werden muß, als dies früher notwendig war." Tief- und Breitbeetkultur werden mehr und mehr gepflegt; es wird dadurch mehr Entwicklungsplatz für die Pflanzen gewonnen, die schädlichen Wasserrinnen des Bifangbaues werden

[1]) Jahresbericht des landwirtschaftlichen Kreisausschusses von Oberbayern für 1901.

beseitigt, das Eggen und damit auch die Unkrautvertilgung wird erleichtert, die Anwendung von Maschinen wird begünstigt; der Auswahl des Saatgutes wird größere Sorgfalt zugewendet. „Durch [1]) Anwendung landwirtschaftlicher, arbeitsparender Maschinen wird in immer größerem Umfang dem Mangel an Arbeitskräften zu steuern gesucht." Aber nicht nur arbeitsparende, sondern auch arbeitverbessernde Maschinen werden angeschafft, bei welcher Anschaffung der Landwirt vom Staate sehr unterstützt wird. Ein ziffernmäßiger Nachweis über die Mehranwendung von Maschinen ist leider nicht zu führen. [2]) Es tritt eine pfleglichere Behandlung des Stallmistes und auch der Jauche ein. Künstliche Düngemittel erfahren einen großen Mehrverbrauch, in welcher Beziehung das landwirtschaftliche Wochenblatt großen Segen stiftet, und die großen Güter dem kleineren Bauer ein gutes Beispiel geben, das gern nachgeahmt wird. Außerdem „ist [3]) eine immer größere Zahl von Landwirten bestrebt, durch Drainagen und andere Bodenmeliorationen aus ihrer Scholle möglichst Nutzen zu ziehen."

Über Zahl und Art der Ansiedelungen gibt nachstehende Zusammenstellung [4]) Auskunft.

Im Rentamtsbezirk	sind vorhanden					Es trifft je 1 Ortschaft auf .... ha
	nicht unmittelbare Städte	Märkte	Dörfer und Weiler	Einöden	sonstige Ortschaften	
Aichach	1	5	171	64	3	212,06
Dachau	—	2	176	63	1	181,16
Freising	—	—	136	29	1	225,38
Ingolstadt	-	4	70	28	4	414,76
Pfaffenhofen	1	3	202	128	3	164,20
Schrobenhausen	1	1	140	66	—	192,28

[1]) Jahresbericht für 1904.
[2]) Heft 81 der Beiträge a. a. O. Seite 165.
[3]) Jahresbericht für 1900.
[4]) Nach dem Ortschaftenverzeichnis von Bayern, herausgegeben vom k. Statistischen Landesamt, München 1904.

Die geringe Zahl der Einzelhöfe und eine wirtschaftlich teilweise unzweckmäßige Bauart der Dörfer lassen die Verteilung des Grundbesitzes nicht immer als günstig erscheinen.

Nur die wenigsten Güter sind arrondiert. Der Bauer muß, um zu seinen Feldern zu kommen, weit auf schlechten Feldwegen fahren; die Grenzstreifen der einzelnen Fluren gehen für den Ertrag verloren; eine systematische Bewirtschaftung ist erschwert. Wie stark zersplittert der einzelne Besitz ist, möge nachstehende Zusammenstellung zeigen, die bezgl. der verkauften Güter gemacht wurde.

Von je 100 Gütern haben

in den Rentamtsbezirken	den Gesamtbesitz in ein und derselben Gemeinde ..... Güter	Nebenbesitze in fremden Gemeinden ..... Güter								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Aichach	50	31	12	5	2	—	—	—	—	—
Dachau	47	33	14	4	1	½	—	½	—	—
Freising	48	32	13	5	1½	½	—	—	—	—
Ingolstadt	37	29	17	10	4	2	1	—	—	—
Pfaffenhofen	44	29	16	7	2	1	½	—	—	½
Schrobenhausen	49	33	12½	3	2	—	—	—	½	—

4. Verkehrsverhältnisse.

Die landwirtschaftliche Produktion wird durch die Entwicklung des Verkehrs und der Verkehrsmittel in hohem Maße beeinflußt. Die Lage der Landwirtschaft und der Zustand der Verkehrsanlagen stehen daher in enger Wechselbeziehung.

In Bezug auf das Hauptverkehrsmittel, die Eisenbahn, war das Besprechungsgebiet schon 1900 gut bedacht. Im Laufe der letzten 10 Jahre ist das Bahnnetz noch weiter ausgebaut, bezw. der Ausbau desselben gesetzlich genehmigt worden. Einzelheiten hierüber zeigt nachstehende Zusammenstellung.

Von den Steuergemeinden liegen inbezug auf die nächste Bahnstation mit Güterverkehr	in unmittelbarer Nähe	in Entfernungen bis zu 5 km	10 km	15 km	20 km
am 1. Januar 1900	31 = 10 %	118 = 37 %	116 = 36 %	50 = 16 %	5 = 1 %
nach Eröffnung der Lokalbahnstrecke Ingolstadt—Riedenburg am 1. Mai 1903	37	121	111	46	5
nach Eröffnung der Lokalbahn Wolnzach—Geisenfeld am 17. Dezbr. 1906	41	127	102	45	5
nach Eröffnung der Lokalbahn Langenbach—Enzelhausen am 1. Mai 1909	41	127	103	44	5
nach Fertigstellung der mit Gesetz vom 26. Juni 1908 genehmigten Lokalbahn Dachau—Altomünster	50 = 16 %	145 = 45 %	97 = 30 %	25 = 8 %	3 = 1 %

Nicht so günstig, wie bezgl. der Eisenbahnen liegen die Verhältnisse bezgl. der Straßen 1. Klasse. Die beiden Hauptbahnen gehen nämlich von Ingolstadt aus in fast rein südlicher und in südwestlicher Richtung. Je weiter man also nach Süden kommt, um so größer wird der Abstand zwischen den beiden Bahnlinien; er beträgt dann bis zu 30 km. Gerade in dieser Gegend aber, wo gute Straßen am notwendigsten wären, fehlen sie fast gänzlich. Das sonstige Straßennetz läßt bezgl. seiner Ausdehnung nichts zu wünschen übrig; um so schlechter ist aber der Zustand der Straßen, da ihre Unterhaltung wegen Fehlens von geeigneten Straßenbausteinen und von Kies sehr teuer ist.

Ein Wasserstraßennetz ist nicht vorhanden; die Donau wird innerhalb des Besprechungsgebietes zum Transport landwirtschaftlicher Produkte nicht ausgenützt.

Die große Verbreitung, die der Fernsprecher gefunden, kommt auch der Landwirtschaft zugute. Während 1900 nur 33 Ortschaften des Besprechungsgebietes Fernsprechanlagen hatten, sind es am 1. Oktober 1910: 158 Ortschaften.

An das Fernsprechnetz [1]) waren angeschlossen:

	1900	1910
Güter	4	39
Getreide-, Hopfen-, usw. Geschäfte, Schrannen, Lagerhäuser	—	16
Mühlen	9	19
Brauereien	14	31

Begünstigt wird die Anlage der Fernsprechstellen auf dem Lande durch die Einführung sogenannter Nebentelegraphen für Telephonbetrieb, deren Benützung für den Teilnehmer ganz wesentlich verbilligt ist.

Ebenso wie die Entwicklung und Ausdehnung der Verkehrsverhältnisse steht die Volksdichtigkeit in engster Beziehung zu der Ausnützungsmöglichkeit des Bodens, und damit auch zur Grundrente und zum Kaufpreis der Güter.

Nach der Volkszählung vom 1. Dezember 1910 kommen auf 1 qkm des Besprechungsgebietes 62, und mit Einrechnung der 2 unmittelbaren Städte 74 Einwohner. Nur in Ober- und Unterfranken ist die Volksdichtigkeit auf dem platten Lande größer; sie ist etwas dichter als in der preußischen Provinz Hannover. Etwa $^1/_{10}$ des Gebietes liegt in der Interessensphäre der Hauptstadt.

5. Erträgnisse.

Über die Erträgnisse der Landwirtschaft während der einzelnen Jahre der Berichtszeit möge, statt trockener Zahlen, nebenstehende Zusammenstellung Aufschluß erteilen.

[1]) Nach den amtlichen Verzeichnissen der Teilnehmer an den Telephonanlagen vom 20. 2. 00 und 1. 10. 10.

Kurze Angaben über die Erträgnisse der Landwirtschaft.

(Nach den Jahresberichten des landwirtschaftlichen Kreisausschusses für Oberbayern im auszugsweisen Wortlaut.)

Im Jahre:	Im allgemeinen:	Bezgl. Getreide:	Hopfen:	Viehzucht:
1900	Eine Besserung der ohnedies schon sehr geringen Rentabilität ist nicht erfolgt.	Ernte geschmälert; geringe Preise; schleppender Absatz.		Zufrieden.
1901	Das finanzielle Ergebnis des Betriebes ist schlecht.	Sommergetreidebau befriedigte nicht; Wintergetreidebau lieferte bessere Resultate.	Sehr gut; in Wolnzach vorzüglich. (Siehe Bem. auf der Zusammenstellung in V, 2.)	Befriedigende Preise.
1902	Günstig, abgesehen von niedrigen Getreidepreisen.	Befriedigend.	2/3 Ernte.	Preise verhältnismäßig gut; Absatz flott u. befriedigend.
1903	Die Natur hat uns ausreichend bedacht und wir könnten mit ihren Gaben wohl zufrieden sein.	Preise andauernd gedrückt; Produkte nur schlecht an den Mann zu bringen.	Günstig.	Rege Nachfrage und anhaltend gute Preise; flotter Absatz.
1904	Gut. Der Landwirt konnte mit der Abrechnung zufrieden sein.	Preise, ausschl. Roggen, haben eine nicht unbeträchtliche Steigerung erfahren.	Ernte größer, als man angenommen; Preise hoch.	Günstig. Preise hielten sich andauernd hoch.
1905	Das Jahr hat viel Erfreuliches gebracht, sodaß eine Besserung der allgemeinen Lage wohl festgestellt werden kann.	Preise haben etwas angezogen.	Quantitativ größer als im Vorjahre. Preise sind um die Hälfte zurückgegangen.	Hoher Stand der Preise. Vieh ist jederzeit leicht und preiswert abzusetzen.
1906	Lage der Landwirtschaft hat sich einigermaßen gebessert. Diese Verbesserung kommt aber nur den kleinbäuerlichen Besitzern zugute; für größere Güter ist die Lage immer noch wenig günstig. (Dienstbotenverhältnisse, gestiegene Wirtschaftskosten.)	Wohl zufrieden; Preise sind besser geworden.	Ergebnis zufriedenstellend. Preise sind annehmbar. Absatzverhältnisse nicht ungünstig.	Durchweg gute Preis- u. Absatzverhältnisse

Im Jahre:	Im allgemeinen:	Bezgl. Getreide:	Hopfen:	Viehzucht:
1907	Günstig. Allgemeine Lage hat sich in mancher Beziehung gebessert.	Ernteergebnisse zufriedenstellend; Preise günstig.	Ernteergebnisse gut; Preise aber auf recht bescheidener Höhe.	Die Mästung brachte nur bescheidenen Gewinn.
1908	Ziemlich gut mit Ausnahme der eigentlichen Hopfenbaudistrikte. Gesamtlage kann nicht als durchaus befriedigend angesehen werden.	Ernteergebnis für Winterfrucht gut, für Sommerfrucht befriedigend. Preise noch auskömmlich.	Ertrag reichlich; Preise aber so niedrig, daß das finanzielle Ergebnis absolut unbefriedigend.	Preise waren zwar im Rückgang, aber noch auskömmlich.
1909	Gut.	Ernte bezl. Quantität hervorragend gut; bezl. Qualität blieb manches zu wünschen übrig. Preise waren lohnend.	Menge gering; qualitativ befriedigend. Hohe Preise ersetzten den Ergang an Menge.	Preise sanken erst, erholten sich aber wieder und blieben auf befriedigender Höhe. Handel war besser als im Vorjahr.

II. Feststellung der Einzelpreise.

1.

Mag die Statistik der Bodenpreise auch noch so viele Schwierigkeiten bieten, in einer Beziehung steht sie fast unerreicht da. Es müssen nämlich alle Verkäufe, Uebergaben usw. der Güter unbedingt zur Kenntnis kommen; es kann keine Veränderung unterdrückt werden; hier ist die statistische Beobachtung ausnahmslos erschöpfend.

Die Rentämter führen nämlich über jede Steuergemeinde einen Grundsteuerkataster. In diesem Kataster sind bezüglich der einzelnen Anwesen u. A. eingetragen: Name des Besitzers, Zahl und Bestimmung der Gebäude, Größe, Gattung und Bonität der Böden, Zeit und Art des Besitzerwerbes, sowie bezahlter oder veranschlagter Wert des Grundstückes einschließlich dazu gehöriger Nebenbesitze und Rechte. Für jedes Anwesen ist außerdem ein Umschreibkataster vorhanden, in welchen alle Veränderungen eingetragen werden, bis wieder einmal eine Neuaufstellung des Katasters erfolgt. Von den Veränderungen erhalten die Rentämter Kenntnis durch Umschreibverzeichnisse, die anfang jeden Monats von den Grundbuchämtern übersendet werden müssen bezw., vor Anlegung des Grundbuches, von den Notaren übersendet werden mußten. Die Grundbuchämter, und früher die Notare, müssen aber alle Veränderungen erfahren, da der Besitzübergang erst durch Eintrag in das Grundbuch bezw. die notarielle Verbriefung völlige Gültigkeit erhält.

Die Feststellung aller Besitzveränderungen macht daher keinerlei Schwierigkeit; sie ist nur etwas umständlich, da man, um 6 Rentamtsbezirke zu bearbeiten, die Kataster von 16 Rentämtern durchsehen muß.

Schwierigkeiten beginnen aber schon mit der Feststellung des Preises. Für die Besitzveränderungen sind nämlich Gebühren zu bezahlen, die mit der Höhe des bezahlten oder veranschlagten Preises steigen. Es kommt vor, daß die Parteien, um niedere Gebühren zahlen

zu können, die Preise beim Notar oder Grundbuchamt niedriger angeben, als sie sie bestimmt haben. Beim freihändigen Kauf dürfte dieser Schwindel aber nur selten vorkommen; wenigstens konnte nur in einem einzigen Falle festgestellt werden, daß das Rentamt von dem ihm gesetzlich zustehenden Recht, anstelle des angegebenen, einen von ihm für richtiger gehaltenen, höheren Wert der Gebührenberechnung zu Grunde zu legen, Gebrauch gemacht hat. In der Zusammenstellung ist selbstverständlich dieser höhere und, da die Partei keinen Einspruch erhoben hat, wahrscheinlich richtigere Wert benützt.

Es kommt auch vor, daß der, der ein Grundstück zu kaufen beabsichtigt, sich nicht unmittelbar an den Besitzer wendet, sondern daß er einen Güterhändler kaufen läßt und dann erst diesem das Anwesen abkauft. Die Vermittlungsgebühr des Händlers wird nun auf 2 Arten bezahlt, entweder, indem der Händler einen höheren Preis erhält, als er selbst bezahlt hat, oder indem er eine Provision bezieht. Im letzteren Falle setzt sich der tatsächliche Preis für den eigentlichen Käufer aus Preis plus Provision zusammen; eingetragen im Kataster ist aber nur der vom Händler bezahlte, also niedrigere Preis.

2.

Es ist Sitte, beim Abschluß des Kaufes nur einen einzigen Gesamtpreis zu bestimmen, der Alles umfaßt, Grund und Boden, Gebäude, Vorräte, Vieh, Maschinen, Gemeinderechte, Realgerechtsame usw. Findet dann die Verbriefung vor dem Notar statt, so wird der Gesamtpreis nach dem Werte des Unbeweglichen (Immobilien) und des Beweglichen (Mobilien, Inventar) geteilt u. z. nicht auf Grund einer genauen Schätzung, sondern meist nur nach Gutdünken. Auch diese Veranschlagung hängt mit den zu zahlenden Gebühren zusammen. Die Gebühren betragen nämlich beim freihändigen Verkauf unter Nichtverwandten und bei einem Wert über 2000 Mk.: 2 Prozent für Unbewegliches und 3 Promille für Bewegliches. Je höher also, innerhalb des gleichen Gesamtpreises, das Bewegliche veranschlagt wird, um so geringer sind die Gebühren. In dieser Beziehung wird erstaunlich viel gesündigt. Der Kleinbauer tut dies allerdings meist nicht; er nimmt sich oft überhaupt nicht erst die Mühe, eine Scheidung vorzunehmen, da beim geringen Wert des Gutes und dem noch viel geringeren des Beweglichen der Gebührenunterschied nur gering wäre. Das Verfahren lohnt sich

erst bei größeren Anwesen. Das Rentamt macht hier auch von dem ihm zustehenden Recht der Wertbestimmung öfters Gebrauch. Es ist aber leicht begreiflich, daß für das Rentamt die Beweisführung, daß die ihm angegebene Veranschlagung nicht richtig sei, recht schwierig ist.

Leider gibt es sogar Großgrundbesitzer, die oder deren Verwalter sich nicht scheuen, den Staat möglichst zu schädigen. So kauft, um gleich das krasseste Beispiel anzuführen, ein Großgrundbesitzer ein 16 ha großes Gut mit Getreidemühle[1]) und veranschlagt das Bewegliche zu 72 % des Unbeweglichen. — Gelegentlich einer Enquête[2]), welche der bayer. Landwirtschaftsrat 1901 über das Verhältnis vom Inventar zum Immobilienwert veranlaßte, wurde als Höchstzahl für Oberbayern 27 % angegeben; nach den Mitteilungen von Sachverständigen darf jetzt, selbst in den günstigsten Fällen, das Bewegliche nicht mehr als höchstens 33% des Unbeweglichen ausmachen, was beim Studium des Katasters bestätigt gefunden wurde.[3]) — Das Rentamt ändert nun die Werte; der Großgrundbesitzer erhebt Einspruch; es ist ein offenes Geheimnis, daß dem Rentamt der Beweis nicht gelingt und daß der Großgrundbesitzer daher bei seiner Beschwerde über die Änderung Recht bekommen muß. Was ist die Folge? Der Großgrundbesitzer gibt bei weiteren Käufen das Bewegliche zu 53, 40, 45 und 36 % an, und wird nicht weiter belästigt. — Ein anderer Großgrundbesitzer kauft ein Gut mit 14% Beweglichen und 2 weitere Güter ohne jede Ausscheidung des Beweglichen; 2 Jahre später kauft er ein viertes Gut, das unmittelbar vorher ein Güterhändler gekauft hatte. Letzterer hatte das Bewegliche zu 57 % veranschlagt; das Rentamt nahm aber nur 30 % an und bewahrte so, da kein Einspruch erfolgte, den Staat vor einem Schaden von 137 Mk. Als nun auch der Großgrundbesitzer 57 % Bewegliches veranschlagte, war der Beweis leicht zu führen. Was war die Folge? Der Großgrundbesitzer gab bei weiteren Käufen nur 12 bezw. 3 bezw. 9 % Bewegliches an. — Ein Güterzertrümmerer kauft ein 16 ha großes Gut und gibt dabei 1000 Mk. Mobilien an; das Restgut mit 12 ha verkauft er einen Monat später an einen Großgrundbesitzer, wobei die Mobilien auf 3000 Mk. veranschlagt werden.

[1]) In der Mühle wird nur 1 Arbeiter beschäftigt; der Betrieb gehört nicht der Müllerei-, sondern der landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft an.

[2]) Viertelsjahrsschrift des Bayer. Landwirtschaftsrates 1901, Seite 604.

[3]) Siehe auch V, 12.

Diese Einzelfälle dürfen aber nicht verallgemeinert [1]) werden. Die Angaben wurden nur gemacht, um zu zeigen, welche große Fehlerquellen für die weiteren Betrachtungen in dieser Preistrennung enthalten sind.

Wo einschlägig, sind die rentamtlich festgesetzten Werte und nicht die in den Verkaufsurkunden enthaltenen Preise verwertet.

---

[1]) Es sei deshalb beigefügt, obwohl es außerhalb des Rahmens dieser Arbeit liegt, daß ein Nachbar des erstgenannten Großgrundbesitzers die größten Käufe mit über 1/3 Mill. Mark gemacht, und dabei das Bewegliche nur zu 16 % veranschlagt hat.

III. Zusammenstellung der Preise.

1.

Nunmehr handelt es sich darum, die so erhaltenen Kaufpreise zusammen zu fassen und dadurch eine Grundlage für weitere Betrachtungen und für den Vergleich zu schaffen.

Als der Deutsche und der Bayerische Landwirtschaftsrat bei der Reichs- bezw. Staatsregierung die Aufstellung einer Bodenpreisstatistik beantragten, verlangten sie, daß „die[1]) Bodenpreise nach der Größe der Grundstücke, nach den Arten des Besitzwechsels (Erbgang, freiwilliger Verkauf, Zwangsversteigerung) und ausschließl. und einschl. des Gebäude- und Inventarwertes nachzuweisen seien" und fügten hinzu: „Eine Statistik der Bodenpreise ohne diese wichtigsten Unterscheidungen kann für die Kenntnis von der Preisbewegung des Kulturbodens nicht in Betracht kommen und führt leicht zu Trugschlüssen."

Dieser Antrag soll als Richtschnur dienen.

a) Die Unterscheidung nach der Größe der Grundstücke ist deshalb nötig, weil sich der Preis des einzelnen Hektars mit der Größe des Grundstückes ändert u. zw. ist im allgemeinen das einzelne Hektar um so billiger, je größer das Anwesen ist. Nach kleinem Besitz ist die Nachfrage eine größere; der Verkäufer kann daher mehr verlangen; der Käufer aber ist geneigt, das Grundstück über seinen eigentlichen Wert zu bezahlen, da er im Grundstück eine ständige und unabhängige Arbeitsgelegenheit erkauft. Umgekehrt ist, da zum Kauf eines großen Besitztums mehr Kapital gehört, und da die Zahl der Personen mit größerem Vermögen geringer ist, die Nachfrage nach größeren Gütern und damit auch deren Preis geringer. Überschreitet das Besitztum aber eine gewisse obere Grenze, so nimmt der Preis wieder zu, weil mit dem Großbesitz andere, außerhalb der Landwirtschaft gelegene,

[1]) Vierteljahrsschrift des Bayer. Landwirtschaftsrats 1902. Seite 522.

Vorteile verbunden sind, die erstrebt und daher mit hohen Preisen bezahlt werden.

Es ist in der Statistik üblich, nach Größen von 2—5, von 5—20, von 20—100 und von über 100 ha zu unterscheiden. Bei einem Besitz von unter 2 ha kann man nicht mehr von „Gütern" reden; und um solche soll es sich hier nur handeln. — Besitz über 100 ha ist nur 4 mal verkauft worden. Da es sich aber bei 3 Verkäufen nur um geringe Überschreitung der Grenze um 3 bezw. 6 bezw. 11 ha und dabei außerdem 2 mal um Doppelanwesen handelt, wurden diese Käufe der Größenklasse über 20 ha zugezählt. Der vierte Fall wird gesondert behandelt werden[1]). Eine, wohl auch sonst manchmal übliche Scheidung der Größenklasse 5—20 ha in 2 Klassen (5—10 und 10—20 ha) wurde zwar durchgeführt: sie wurde aber auch wieder fallen gelassen, um größere und damit auch für den Vergleich richtigere Zahlengruppen zu erhalten; und da sich herausstellte, daß hier der Unterschied im Preis nur geringfügig ist.

Die in der Abhandlung angegebenen Flächengrößen der einzelnen Güter geben die Gesamtfläche an; also nicht nur die landwirtschaftlich benützte Fläche.

b) Von den 3 Arten des Besitzwechsels soll nur der freiwillige Verkauf berücksichtigt werden.

Bei dem — verhältnismäßig selten vorkommenden — Erbgang und bei den gleichzuachtenden — die Regel bildenden — Übergaben wird kein Preis bezahlt, sondern wird nur der Wert geschätzt. Wert und Preis verhalten sich aber zu einander wie Möglichkeit und Wirklichkeit; und ein volkstümliches Sprichwort sagt: „Taxen sind Faxen!" Die Bewertung ist ferner ganz verschieden; sie richtet sich immer nach den konkreten Verhältnissen.

Unter besonderen Umständen kommt der Übergabswert dem Verkaufswert sehr nahe; ja übersteigt ihn sogar. In der Mehrzahl der Fälle ist der Übergabswert gering und erreicht teilweise nicht einmal den Ertragswert[2]).

---

[1]) Siehe IV, 2 und V, 3.

[2]) Nach Fick, die bäuerliche Erbfolge im rechtsrheinischen Bayern: 8. Stück der Münchner volkswirtschaftlichen Studien. Die dortigen Angaben, nach einer Enquête des Justizministeriums 1895 gemacht, wurden bei Durchsicht der Kataster als jetzt noch völlig zutreffend befunden.

Das Gesetz gibt zwar auch hier dem Rentamt das Recht und die Pflicht, den richtigen Wert einzusetzen; die Verfügung des Finanzministeriums vom 21. 5. 1892 aber hebt Recht und Pflicht wieder auf, obwohl dies selbstverständlich nicht beabsichtigt war. Diese Verfügung lautet nämlich auszugsweise: „Es entspricht einer weitverbreiteten Übung, daß bei dem Übergang eines Anwesens von einer älteren auf die jüngere Generation der Wert desselben auf einen geringeren Betrag angeschlagen wird, als bei einem Verkauf an fremde Personen erzielt werden könnte [1]). Diese von durchaus richtigen wirtschaftlichen Erwägungen ausgehende Übung darf nun nicht im fiskalischen Interesse dahin korrigiert werden, daß an Stelle des zwischen den Parteien wirklich vereinbarten, in der Urkunde richtig angegebenen, Wertes, ohne weiteres ein höherer gesetzt wird. Es sind vielmehr bei Übergabsverträgen die von den Parteien deklarierten Werte insolange unbeanstandet zu lassen, als sich nicht aus anderen Umständen die Vermutung rechtfertigt, daß jene Werte mit dem wahren Vertragswillen der Parteien nicht übereinstimmen".

So wurde, um ein Beispiel anzuführen, ein Gut bei Ingolstadt mit Inventar 1904 um 10500 Mark und im nächsten Jahre um 11500 Mk gekauft. Der letzte Käufer übergab es nach 2 Monaten seinem Sohne im Anschlag zu 5500 Mark.

Bei Übergaben sind also die Werte so verschiedenartig, daß sie m. E. kein richtiges Bild bei einer Zusammenfassung geben können; und es handelt sich immer nur um Schätzungen und nicht um Preise, die hier allein berücksichtigt werden sollen.

In vereinzelten Fällen aber tritt an Stelle der Uebernahme ein wirklicher Kauf, z. B. wenn der übernehmende Sohn infolge reicher Heirat über eigenes Vermögen verfügt. Diese Fälle, bei denen auch meist der wirkliche Wert bezahlt wird, sind beim freihändigen Kauf mit eingerechnet, aber besonders bezeichnet.

Ähnlich den Übergaben sind die Kaufabschlüsse unter Verwandten. Hier kommen Fälle vor, in denen Güter billiger abgelassen werden; aber auch solche, in denen sie zu höheren Preisen erworben werden, um dadurch den Besitzer vor dem drohenden Zusammenbruch zu retten.

---

[1]) Später als § 2049 in das Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen.

Für die preußische Statistik wurde daher durch Verfügung des preußischen Finanzministeriums vom 26. 12. 1893 angeordnet, daß Verkäufe, bei denen aus Verwandtschaftsrücksichten ein den allgemeinen Wertverhältnissen nicht entsprechender Kaufpreis bezahlt worden ist, „tunlichst" nicht berücksichtigt werden. Diese Verfügung wurde aber in vorliegender Abhandlung nicht berücksichtigt, denn in eine Statistik gehören entweder „alle" Verwandtenkäufe, oder „gar keine". Es wurden daher alle derartigen Käufe aufgenommen, aber besonders bezeichnet; es bleibt sonach dem Leser überlassen, selbst zu entscheiden, welche Fälle er „tunlichst" berücksichtigen will und welche nicht.

Noch verschiedener als die Uebergabswerte sind die bei den Zwangsversteigerungen erzielten Preise. Wer eine sehr hohe 1. Hypothek auf dem Gute stehen hat, kann das Gut u. U. scheinbar sehr billig ersteigern; wer eine Nachhypothek hat oder gar keine, muß besonders viel bezahlen. So wurden z. B. in ein und demselben Jahre für je 1 ha zweier Güter gleicher Größenklasse und gleicher Güte das eine Mal 98 und das andere Mal 5370 Mk. bezahlt. Eine Preisstatistik läßt sich aus solchen Zahlen nicht aufstellen; sie sollen daher in der Zusammenstellung überhaupt nicht berücksichtigt, wohl aber anderweitig [1]) verwertet werden.

Bei der einzig vorgekommenen freiwilligen Versteigerung wurde ein den Durchschnittspreis etwas übersteigender Liebhaberpreis bezahlt, der in die Zusammenstellung aufgenommen wurde.

Bei genauer Unterscheidung müßten noch Enteignungs-, Monopol- und Schleuderpreise berücksichtigt werden. Enteignungen von Gütern sind nun nicht vorgekommen. Die Gelegenheit, einen Monopolpreis zu fordern, lag nur ein einziges Mal vor. Da der Käufer aber eine gemeinnützige Stiftung war, blieb der Preis nahe dem Durchschnittspreis. In einigen wenigen, besonders vermerkten Fällen „mußte" der Käufer zwar nicht kaufen; aber er wollte es doch unter allen Umständen, und zahlte daher einen, den Durchschnittspreis übersteigenden, Liebhaberpreis. Von Schleuderpreisen kann vielleicht insofern gesprochen werden, als einige Fälle vorkamen, in denen die Besitzer ihr Gut unter allen Umständen schnell verkaufen wollten; und auch

[1]) Siehe V, 13.

einige Fälle, in denen Besitzer ein mit der Absicht der dauernden Bewirtschaftung gekauftes Gut kurz darauf unter dem bezahlten Preis bezw. unter dem Wert verkauften, um nicht bei längerem Besitz des Gutes noch mehr zu verlieren, oder gar zu Grunde zu gehen. Auch diese Fälle sollen in der Zusammenstellung besonders gekennzeichnet werden.

c) In dritter Linie verlangt der Landwirtschaftsrat eine Berücksichtigung des Inventar- und des Gebäudewertes.

Die folgende Zusammenstellung soll eine solche ausschließl. Inventar [1]) sein. Ganz genau läßt sich dies allerdings nicht durchführen. Es ist nämlich schon [2]) erwähnt, daß bei kleinen Gütern wegen der Geringfügigkeit des Wertes eine Scheidung des Preises nach dem Werte des Beweglichen nicht immer stattfindet. Hier spielt also der Unterschied keine besondere Rolle. Aber auch bei größeren Gütern unterblieb aus Versehen manchmal die Scheidung, was dann jeweils besonders vermerkt werden soll. Unter diesen Umständen liegt es nahe, die Trennung von Beweglichem und Unbeweglichem garnicht zu berücksichtigen und die Statistik einschl. Inventar zu bearbeiten. Das könnte m. E. aber nur dann mit Erfolg geschehen, wenn das Inventar der einzelnen Güter überall ungefähr verhältnismäßig gleich wäre. Das ist aber durchaus nicht der Fall, wie die schon erwähnte Enquête des Landwirtschaftsrats bewiesen hat. Auch bleibt zu beachten, daß die Besprechungszeit gleichzeitig eine Übergangszeit vom maschinenarmen Betriebe zum maschinenreichen Betriebe ist, und daß der Viehstand gewechselt hat. Die Statistik ausschließl. Inventar dürfte daher ein bei weitem richtigeres Bild liefern. Auch die preuß. Statistiken von Meitzen [3]) (soweit diese überhaupt Kaufpreise enthält) und von Rothkegel [4]) sind solche ausschließl. Inventar.

d) Umgekehrt liegt der Fall bei der Berücksichtigung des Gebäudewertes. Hier kann m. E. eine Preisstatistik ausschließl. Gebäude überhaupt nicht aufgestellt werden. Ich folge dabei v. d. Goltz, welcher schreibt:

---

[1]) Siehe aber auch V, 12.

[2]) Siehe II, 2.

[3]) Meitzen, der Boden und die landwirtschaftlichen Verhältnisse des preuß. Staates.

[4]) Rothkegel, die Kaufpreise für ländliche Besitzungen im Königreich Preußen von 1895 bis 1906, Leipzig 1910.

„Wenn [1]) ein Landgut als Ganzes der Grundschätzung unterworfen wird, so dürfen die Wirtschaftsgebäude nicht besonders in Anrechnung gebracht werden, denn die erforderlichen Wirtschaftsgebäude müssen vorhanden sein, um den ermittelten Betrag herauswirtschaften zu können." Dieses Schätzungs- und Preisbestimmungsverfahren ist auch in Bayern üblich. So wurde z. B. schon gelegentlich der Untersuchungen 1895 bei Polling berichtet, „daß [2]) bei Kaufgeschäften die Gebäude regelmäßig nicht in Rechnung gezogen werden", oder bei Paulushofen, daß „die Gebäude bei einer Loslösung vom Betriebe überhaupt nicht schätzbar sind", oder bei Eberfing: „Wäre hierzu (nämlich zum Schätzungswert von Grund und Boden) der volle Anschlagswert der Gebäude zugerechnet worden, so wären die Anwesen auf einen Preis gekommen, den sie in Wirklichkeit heute nicht haben". — Eine Änderung in dieser Praxis ist nach bei Banken und Landwirten eingezogenen Erkundigungen bis jetzt noch nicht eingetreten. Wird dagegen ein genaues Inventar aufgenommen, wie es z. B. das Vormundschaftsgericht verlangt, so werden allerdings auch die Gebäude einzeln nach ihrem Wert eingeschätzt. Aber „man muß sich darüber klar sein", so schreibt das Wochenblatt des Landwirtschaftlichen Vereins [3]) in jüngster Zeit, „daß ein Anschlag einen zu hohen Gutswert liefert, wenn der volle Versicherungswert der Gebäude hinzu gerechnet wird".

Wollte man aber dennoch eine Statistik ausschließl. Gebäude aufstellen, so müßten die Gebäude auf irgend eine Art geschätzt werden. Es lägen dann Kombinationen von Preis und Schätzung vor, aber nicht lediglich Preise, die allein behandelt werden sollen.

Wenn nun die Gebäude nicht besonders im Kaufpreis berücksichtigt werden, so geschieht dies unter der Voraussetzung, daß die Gebäude im richtigen Verhältnis zur Größe des Gutes stehen, und daß sie von mittlerer Beschaffenheit sind. Hievon können nun Ausnahmen vorkommen. Wird z. B. ein größeres Gut zertrümmert, so stehen die Gebäude nicht mehr im richtigen Verhältnis zur Größe des Restgutes und werden manchmal nach

[1]) v. d. Goltz, Handbuch der gesamten Landwirtschaft, Tübingen 1890, Seite 638.
[2]) 24 Gemeinden, a. a. O. Seite 44 bezw. 198, bezw. 30.
[3]) Jahrgang 1910, Seite 1550.

dem Kauf sofort abgebrochen oder anderweitig verwertet. — Die Gebäude müssen auch unterhalten werden; für neue Gebäude aber sind die Unterhaltungskosten geringer als für alte. Daher werden Güter mit neuen Gebäuden besser bezahlt, als solche mit alten. — Wenn ferner z. B. — ein Fall, der vorgekommen — ein Grundbesitzer auf Umbau und Ausstattung seines Schlosses 150000 Mark verwendet und fünf Jahre später das Schloß mit fast 50 ha Grund und Boden und mit Inventar um 180000 Mark verkauft, so stehen auch hier Wert der Gebäude und der Böden nicht mehr im richtigen Verhältnis. — Überall, wo Gebäude- und Güterwert nicht im richtigen Verhältnis zu einander stehen, wird dies besonders bemerkt werden.

2.

Vorstehend behandelte, vom Landwirtschaftsrat beantragten Unterscheidungen genügen aber noch nicht. Es muß noch die Zeit des Kaufabschlusses und die Güte der Grundstücke berücksichtigt werden.

a) Bezüglich der Zeit kann man nach einzelnen Jahren, oder nach Perioden von einigen Jahren unterscheiden. Im letzteren Falle bekommt man größere Gruppen, also richtigere Vergleichsunterlagen; im ersteren Falle kommen die Preisschwankungen besser zum Ausdruck. Hier soll nach einzelnen Jahren gegliedert werden, obwohl es sogar wünschenswert wäre, noch weiter unterscheiden zu können, nämlich nach der Zeit vor und nach der Ernte eines jeden Jahres. Es bedarf keiner weiteren Begründung, daß der Preis eines Gutes unmittelbar vor der Ernte ein bedeutend höherer sein muß, als der nach dem Verkauf der kurz vorher eingebrachten Feldfrüchte. Eine solche Unterscheidung ist aber nicht durchführbar, denn der Tag der Verbriefung, der sich aus dem Kataster entnehmen läßt, ist nicht immer der Tag des Kaufabschlusses bezw. der der wirklichen Übernahme. Oft allerdings vollziehen sich Kaufgeschäfte und Übernahme überraschend schnell; fast ebenso oft aber wird der Kaufabschluß auch hinausgezogen. Die Fälle, daß der 1. Verbriefung ein Nachtrag folgt, und daß dann erst der Eintrag ins Grundbuch erfolgt, sind garnicht so selten. In einem Falle lagen zwischen 1. Verbriefung und Eintrag ins Grundbuch sogar 22 Monate.

Es wird also nach Kalenderjahren unterschieden und der Tag der 1. Verbriefung zu Grunde gelegt werden.

Um die Kaufabschlüsse des Jahres 1909 vollständig erfassen zu können, war es notwendig, auch die Umschreibverzeichnisse des Jahres 1910 durchzusehen. Soweit hierbei Angaben für das Jahr 1910 zur Kenntnis kamen, wurden diese ebenfalls verwertet.

b) Die Güte der Grundstücke wird für gewöhnlich dadurch berücksichtigt, daß man die Käufe nach politischen Bezirken gliedert, von denen man annimmt, daß dortselbst infolge gleicher Bodengestaltung, Klima usw. auch die Böden gleichwertig seien.

Folgt man dem Beispiele der neuesten Statistiken [1]), so erscheint es in Anbetracht der Kleinheit des Besprechungsgebietes nicht nötig, eine weitere Gliederung eintreten zu lassen; es kann das ganze Besprechungsgebiet als Einheit behandelt werden.

---

[1]) Posen nach Sarrazin im 26. Band der Landwirtschaftlichen Jahrbücher: 3 Teile verschiedener Bodenbeschaffenheit zu durchschnittlich 966 080 ha. — Preußen nach Rothkegel a. a. O.: 35 Regierungsbezirke und Teile von solchen zu durchschnittlich 936 746 ha. — Württemberg nach dem Jahrbuch 1908 des Statist. Landesamtes: 4 Kreise zu durchschnittlich 487 792 ha. — Besprechungsgebiet: 270 157 ha.

3.

Nach diesen Grundsätzen wurde nun vorerst nur eine, hier folgende Zusammenstellung gemacht.

Zusammenstellung

der bei freiwilligen Verkäufen landwirtschaftlicher Güter von 5—20 ha Größe mit Gebäuden, aber ohne Inventar, erzielten Kaufpreise der Jahre 1900—1909.

Jahr	Zahl der Kaufabschlüsse	Durchschnittspreis	Höchstpreis	Mindestpreis	Schwankungszahlen in %
		für je 1 ha in Mark			
1900	105	1189	6457	323	67
1901	80	1352	3980	556	40
1902	97	1380	3237	481	34
1903	115	1483	5356	437	40
1904	141	1463	9069	430	46
1905	154	1586	6534	515	37
1906	158	1600	6345	521	31
1907	158	1603	6505	600	37
1908	164	1759	10908	562	36
1909	155	1888	5965	712	27

Vergleicht man in vorstehender Zusammenstellung die Höchst- und Mindestpreise und beachtet man die Höhe der v. Mayr'schen Schwankungszahlen[1]), d. h. die durchschnittlichen Abweichungen der einzelnen Preise vom Durchschnittspreise, so erkennt man, daß die Preise, aus denen der Durchschnittspreis errechnet wurde, sehr ungleich sind. Hieraus aber folgt, daß das Rechnungsergebnis des Durchschnittes dem tatsächlichen Befunde im einzelnen durchaus nicht entspricht, daß also die Durchschnittspreise auch nicht mit Erfolg oder mit Anspruch auf Richtigkeit weiter verwertet werden können.

Es scheint demnach, als ob das Besprechungsgebiet doch zu groß sei, um als gleichförmig behandelt werden zu können, und daß daher die Gliederung nach kleineren Bezirken vorgenommen werden müßte.

[1]) v. Mayr, Statistik und Gesellschaftslehre, Freiburg i. Br. 1895, 1. Band Seite 100. — Siehe auch unter IV, 1.

Dementsprechend [1]) wurden 6 weitere Zusammenstellungen nach Rentamtsbezirken gemacht, von denen die mit den größten und die mit den kleinsten Abweichungen folgen.

Zusammenstellung

der bei freiwilligen Verkäufen landwirtschaftlicher Güter von 5—20 ha Größe mit Gebäuden, aber ohne Inventar, erzielten Kaufpreise der Jahre 1900—1909.

Jahr	Zahl der Kaufabschlüsse	Durchschnittspreis	Höchstpreis	Mindestpreis	Schwankungszahlen in %
		für je 1 ha in Mark			
Im Rentamtsbezirk Freising					
1900	9	1448	5740	628	66
1901	14	946	1306	629	18
1902	12	1373	3192	522	40
1903	15	1407	3679	522	36
1904	22	1329	2496	502	33
1905	34	1616	6534	515	44
1906	15	1099	1764	521	29
1907	22	1790	6505	836	69
1908	18	1084	1818	562	27
1909	26	1823	5066	845	33
Im Rentamtsbezirk Ingolstadt					
1900	22	1130	1734	367	22
1901	13	1157	2065	692	20
1902	14	1132	2172	481	29
1903	22	1452	4602	560	38
1904	23	1250	3942	575	34
1905	26	1505	4378	639	33
1906	41	1570	3975	656	21
1907	29	1689	3544	678	34
1908	27	1863	3462	858	29
1909	22	1949	4422	934	30

[1]) Besprechungsgebiet 270157 ha. — Sachsen nach der Zeitschrift des Kgl. Sächs. Stat. Bureau 1893: 7 Landgerichtsbezirke mit durchschnittlich 214185 ha. — Oldenburg nach Kollmann im IV. Band d. Allg. Statist. Archiv: 3 Landschaften mit durchschnittlich 179443 ha. — Saalkreis und angrenzende Teile nach Steinbrück, die Entwicklung der Preise des städtischen und ländlichen Immobiliarbesitzes zu Halle und im Saalkreise: rund 68000 ha. Rentamtsbezirk durchschnittlich: 45026 ha

Auch diese beiden Zusammenstellungen lassen erkennen, daß die Unterschiede viel zu hohe sind, um eine richtige Verwertung zu ermöglichen. Die errechneten Durchschnittspreise hängen lediglich von Zufälligkeiten ab. Eine noch weiter gehende Differenzierung[1]) würde das Übel aber nur noch vergrößern, da die Zahl der zu den einzelnen Gruppen gehörenden Fälle dann zu klein würde.

Es gibt nun wohl in Deutschland weite Landgebiete, in denen alle Verhältnisse, die auf die Bestimmung des Kaufpreises von Einfluß sind, so annähernd gleich sind, daß eine formal-statistische Behandlung der Preise möglich ist; für andere Gebiete trifft dies aber nicht zu.

Dies hat sich auch schon gelegentlich der Erhebungen 1895 herausgestellt. Damals schrieb der Erhebungskommissär von Kondrau: „Von[2]) durchschnittlichen Bodenpreisen läßt sich bei einer so ausgedehnten Fläche Landes, wie sie zur politischen Gemeinde K. gehört, und bei so äußerst verschiedenartigen Grundstücken nicht mehr reden. Die Preise bewegen sich zwischen 90 und 2490 Mark pro ha." Sogar in der preuß. Statistik ist darauf hingewiesen, daß in einzelnen Regierungsbezirken „die[3]) Höhe der Durchschnittswerte mehr oder weniger durch Zufälligkeiten bedingt ist", und daß die Zahlen gewisser Übersichten „nur mit diesem Vorbehalt benutzt werden dürfen". In Baden wurden die Landverkäufe mit den erzielten Preisen von 1868 bis 1900 alljährlich verzeichnet. Die Regierung hat die Erhebung aber „als nicht mehr zweckentsprechend eingestellt".[4])

Nach den in obigen Zusammenstellungen gegebenen ziffermäßigen Belegen erscheint es begreiflich, daß das bayer. Statistische Landesamt sich bisher nicht mit einer Bodenpreisstatistik befaßt hat.

4.

Hat es demnach den Anschein, als ob man hier auf dem sonst üblichen Wege der Statistik nicht zum Ziele gelangen könne, so darf dies doch nicht vom tieferen Eindringen in die Einzelheiten der tat-

---

[1]) Nur Baden hat nach dem Statist. Jahrbuch 1900 noch kleinere Bezirke mit durchschnittlich 28455 ha.

[2]) 24 Gemeinden a. a. O. Seite 162.

[3]) Rothkegel, a. a. O. Seite 37.

[4]) Statist. Jahrbuch 1901, Seite IV.

sächlichen Gestaltung abhalten; es muß vielmehr versucht werden, die Fehlerquellen der Formalstatistik zu beseitigen.

a) Die 1. Fehlerquelle liegt in der Annahme, daß Güter gleicher Gegend als gleichförmig behandelt werden können.

In Gegenden, in denen der schwere Boden vorherrscht und die im allgemeinen besonders ertragsreich sind, werden sich auch Güter vorfinden, die von der Natur schlecht bedacht sind; umgekehrt werden in Gegenden, die in der Hauptsache nur leichten Boden haben und nur wenig Ertrag liefern, auch Güter vorkommen, die von der Natur reichlich ausgestattet sind. Es scheint daher angezeigt, die Statistik nicht auf eine politische Einteilung aufzubauen und etwa die Steuergemeinden mit im allgemeinen sehr ertragsreichen Gütern und die mit im allgemeinen schlechten Böden zusammenzufassen; sondern nach Gütern gleichen Ertrages zu differenzieren, unabhängig von deren Zugehörigkeit zu einem politischen Bezirk.

Es fragt sich nur, wonach dann die Zugehörigkeit der verschiedenen Güter zu den einzelnen Ertragsklassen bestimmt werden soll oder kann.

Die Ertragsfähigkeit des Bodens wird ausgedrückt durch die sogenannte Bonität. Diese Bonität wurde aus Anlaß der Grundsteuerveranlagung in Bayern in den Jahren 1828—32 für sämtliche Gründe, für jede einzelne Plannummer, festgesetzt. Die Bezeichnung erfolgte nach Ordnungszahlen; ein Acker 10. Bonität bringt durchschnittlich doppelt so viel Korn, als ein solcher 5. Bonität. Man könnte daher nach Bonitätsklassen, oder wenigstens nach Gruppen von Bonitätsklassen gliedern.

Das ist aber nicht durchführbar, da die einmal festgesetzten Bonitäten wohl im Kataster beibehalten wurden, den jetzigen tatsächlichen Verhältnissen aber nicht mehr entsprechen [1]). Eine Neubonitierung aber ist, entgegen dem Verfahren einzelner anderer Staaten [2]),

[1]) Siehe auch V, 3.

[2]) v. d. Goltz, Handbuch a. a. O. Seite 645.

für das Gebiet des ganzen Königreiches ausgeschlossen [1]), und selbstverständlich auch nicht für diese Arbeit durchführbar.

Ich habe nun daran gedacht, die formalstatistische Gliederung — nach ha — fallen zu lassen und dafür die volkswirtschaftlichen — nach Bauerngütern, Kleingütern und Nährwirtschaften — zu wählen, wie ja auch bei den Erhebungen 1895 darnach gefragt wurde, wie groß der Besitz des Groß-, Mittel- und Kleinbauern in den einzelnen Gemeinden sei. Wer auf den Ehrentitel „Bauer" Anspruch macht, muß bei schlechten Böden einen viel größeren Besitz haben, als bei besten Böden. Somit würde bei einer solchen Einteilung die Güte der Böden gleich mitberücksichtigt sein. Diese Einteilung erwies sich aber als völlig undurchführbar, denn in sehr vielen Fällen der Praxis hängt die Titelzuerkennung von ganz anderen als volkswirtschaftlichen Gründen ab, wie sich dies auch schon 1895 herausgestellt hatte.

Die Einteilung könnte ferner nach den verschiedenen Kulturarten, je nachdem es sich um Äcker, Wiesen, Hopfengärten usw. handelt, vorgenommen werden. Dieses Verfahren würde aber nur dann ein richtiges Ergebnis liefern, wenn jedes Gut nur eine einzige Kulturart aufzuweisen hätte. Da dies aber nicht der Fall ist, so erscheint dieses Verfahren — wenigstens hier — nicht anwendbar. Baden, welches sich am meisten mit Bodenpreisstatistik beschäftigte und welches in der Differenzierung am weitesten ging, hat die Bodenpreise auch nur aus den verkauften Stückländereien berechnet und die Kaufabschlüsse bezüglich Güter, die sogenannten „Klumpenkäufe", in seiner Statistik unberücksichtigt gelassen.

---

[1]) Staatsminister v. Pfaff in der Verhandlung des Steuergesetzausschusses der Kammer der Reichsräte am 10. 1. 10. Verhandlungen, Beilagenbd. IV, Seite 111: „Eine zeitige Revision der Kataster kann kaum befürwortet werden wegen der zu hohen damit verbundenen Kosten, und da auch die revidierte Arbeit in verhältnismäßig kurzer Zeit wieder veraltet wäre. Auch ich halte eine Neubonitierung für das ganze Land, wenn sie jetzt auch weniger Zeit und weniger Kosten in Anspruch nehmen würde als vor 80 Jahren, nahezu undurchführbar. Auch bei der größten Sorgfalt erachte ich eine gleichmäßige Schätzung des Ertrages aller Grundstücke des ganzen Königreichs für unmöglich; die gewaltigen Kosten würden in gar keinem Verhältnis stehen zu dem erzielten Resultate, das vielfach in dem Augenblick wieder veraltet sein würde, in dem die Arbeit zum Abschluß gekommen wäre."

Jedes einzelne Gut ist aber insoweit allgemein in der Ortschaft bekannt, ob es den guten Durchschnittsertrag der Güter des ganzen Besprechungsgebietes ergibt, oder ob sein Ertrag nur mäßig ist, oder ob er den Durchschnittsertrag bedeutend übertrifft. Hierbei handelt es sich aber nur um den Ertrag, den der gewöhnliche Wirtschafter auf Grund der natürlichen oder der künstlich veränderten Bonität aus dem Boden herauszuwirtschaften pflegt, nicht aber um die augenblickliche Feldbestellung, die besonders zu berücksichtigen wäre. Beachtet man ferner die Arrondierung der Güter, die Nähe einer Stadt, die Entfernung von der nächsten Bahnstation, die Lage in einem Ueberschwemmungsgebiet oder in einer Hagelzone, die Möglichkeit ständigen Nebenverdienstes usw., so werden sich die einzelnen Güter meist leicht als in eine vorzügliche, gute oder mäßige Ertrags- und Absatzklasse gehörig bezeichnen lassen. Da die Natur aber keinen Sprung macht, können über die Zuteilung in die eine oder andere Klasse bei einzelnen Gütern wohl Meinungsverschiedenheiten bestehen; die hierdurch entstehenden Fehler dürften sich aber ausgleichen und können daher leicht in den Kauf genommen werden.

Es ist ferner zu bedenken, daß es bei einer, nach Ertragsklassen aufgestellten Statistik vorkommen kann, daß einzelne Güter zu verschiedenen Zeiten verschiedenen Ertragsklassen zugerechnet werden müssen, z. B. wenn ein Gut mit schlechten Böden ausgedehnte Meliorationen erfährt, oder umgekehrt, wenn eine für ein bestimmtes Anwesen besonders günstige Absatzgelegenheit aufgehoben wird. Im gegebenen Falle kommen solche Verhältnisse tatsächlich nur vereinzelt vor; sie bewirken auch immer nur den Übergang von einer minderen in eine bessere Klasse. [1])

Werden 3 Ertragsklassen gebildet, so entpricht 1 Klasse einem Durchschnittsgebiet von rund 90000 ha. Die Differenzierung ist dann mehr als 10 mal größer als in Preußen, 5 mal größer als in Württemberg und doppelt so groß als in Sachsen und Oldenburg.

[1]) Scheinbar kommt auch der umgekehrte Fall vor, wenn nämlich von einem großen Gut einer besseren Ertragsklasse die allerbesten Teile abgetrümmert werden und das Hintergut dann nur die schlechtesten Böden behält. Dann handelt es sich aber um 2 Güter, die zwar der Hausnummer nach gleich, aber sonst verschiedenartig sind.

b) Die 2. und größere Fehlerquelle, welche für die formale Bodenpreisstatistik besteht, ist die, daß auf dem Lande liegende Besitzungen auch dann als landwirtschaftliche Güter betrachtet werden, wenn sie solche gar nicht sind. Ein Elektrizitätswerk, eine aufgelassene Kaserne mit Reitschulplätzen, eine Großbrauerei, eine Kunstmühle mit 32 Arbeitern usw. sind sicher keine landwirtschaftlichen Güter, auch „wenn mit ihnen eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung einer Bodenfläche verbunden ist". [1] Auch ein Schloßgut ist trotz seines Namens kein landwirtschaftliches Gut, wenn nämlich das Schloß die Haupt-, und das Gut die Nebensache ist.

Gerade diese Besitzungen aber sind es, welche die Höchstpreise der Zusammenstellungen liefern, und welche den Durchschnittspreis vom Zufall abhängig machen. Umgekehrt ist auch ein Anwesen, das nur einen kleinen Hausgarten und Ödung oder Wald oder gar nur das Sichelrecht im Walde hat, kein landwirtschaftliches Gut.

Ferner sind mit einigen landwirtschaftlichen Betrieben sogenannte landwirtschaftliche Nebenbetriebe, wie Brennereien, Brauereien, Mühlen, Ziegeleien, oder Gewerbebetriebe wie Gastwirtschaften, Krämereien usw. verbunden. In vielen dieser Fälle ist aber der sogenannte Nebenbetrieb der Hauptbetrieb, und die Landwirtschaft ist entweder selbst der Nebenbetrieb oder die Verbindung zwischen beiden Betrieben ist nur eine rein äußere. Die Formalstatistik spricht in allen diesen Fällen von landwirtschaftlichen Gütern. Meines Erachtens dürfen aber landwirtschaftliche Güter, auf denen andere Betriebe ausgeübt werden, nur dann in einer Bodenpreisstatistik Aufnahme finden, wenn die Landwirtschaft tatsächlich der Hauptbetrieb ist.

Die Frage, ob im einzelnen Falle die Landwirtschaft der Hauptbetrieb ist oder nicht, dürfte nicht schwer zu beantworten sein; und daher dürften hierwegen wohl kaum Meinungsverschiedenheiten bestehen. Anhaltspunkte für die Bestimmung als Haupt- oder als Nebenbetrieb bietet die Zugehörigkeit der Betriebe zur Berufsgenossenschaft. Eine Bekanntmachung des Reichsversicherungsamtes vom 16. Oktober 1901 bestimmt für einige Nebenbetriebe die Grenzen hierfür auf's Genaueste.

[1] Heft 81 der Beiträge zur Statistik a. a. O. Seite 13.

Ähnlich wie bei manchen Schloßgütern ist es auch bei manchen kleineren Anwesen, bei denen das Haus die Hauptsache ist, wie z. B. beim Haus des Landarztes, beim Hause eines wegen besonderer Gründe auf dem Lande lebenden Privatiers oder bei Mietshäusern in den nichtunmittelbaren Städten oder in Märkten. Auch solche Anwesen gehören nicht in eine Zusammenstellung, die sich mit landwirtschaftlichen Gütern befaßt.

Der Vollständigkeit wegen sei noch angeführt, daß es in den unmittelbaren Städten Ingolstadt (1910: 23683 Einwohner) und Freising [1]) (14915) zwar auch Anwesenbesitzer gibt, die sich mit Landwirtschaft befassen, daß aber diese auch nicht berücksichtigt wurden, da hier die Verhältnisse ganz anders gelagert sind, als auf dem Lande.

Wenn ich sonach von dem sonst üblichen Verfahren abweiche und einen neuen Weg betrete, so folge ich dabei den Ratschlägen des K. Württembergischen Statistischen Landesamtes, welches schreibt [2]): „Wenn insbesondere die Statistik der Preise von Grundstücken zu dem Zweck aufgestellt wird, um über die Werts- und Ertragsverhältnisse des landwirtschaftlichen Bodens Aufschluß zu erhalten, so müßte man, um zu einem ganz sicheren und genaueren Ergebnis zu gelangen, die verkauften Grundstücke je nach dem Grade ihrer Ertragsfähigkeit und nach dem Maße der aufzuwendenden Kulturkosten klassifizieren und für jede Klasse die Preise besonders erheben, wie auch diejenigen Momente, die außerdem die Preisbildung beeinflussen, berücksichtigen und insbesondere diejenigen Umsätze, bei welchen das Grundstück zu anderen Zwecken als zum landwirtschaftlichen Betrieb verwendet wird, ausscheiden."

5.

Um nun die nach vorstehender Ziffer 4 notwendigen Aufschlüsse zu erhalten, habe ich eine Umfrage veranstaltet. Ich wandte mich schriftlich an Herren, von denen ich annehmen durfte, daß sie

[1]) Die Gemeinde Neustift, die 1905 eingemeindet wurde, ist für die ganze Besprechungszeit noch als selbständige Landgemeinde behandelt worden.

[2]) Jahrbücher 1908, 1. Heft, Seite 162.

sachverständig wären und auch geneigt, die Fragen unparteiisch zu beantworten. Einige Herren gaben die Anfragen weiter, und so wurden auch einige beim Kaufabschlusse Beteiligte befragt. Konnten oder wollten die befragten Herren keine Antwort geben, so wurden die Fragen anderen Herren vorgelegt, bis ich überall die notwendigen Antworten, in manchen Fällen sogar Doppelantworten, erhalten hatte. Daneben ließ ich durch Bekannte auch mündlich Erkundigungen einziehen und erkundigte mich auch persönlich, was mir umsomehr möglich war, da ich einen Teil des Besprechungsgebietes genau kenne; und das ist auch der zweite Grund, weshalb ich gerade diese Gegend für die Arbeit ausgewählt habe. Schriftlich wandte ich mich hierwegen an 167 Herren; 8 erklärten, keine Antwort geben zu können; 22 versagten die Antwort und 137 Herren = 82 % haben mich durch teilweise sehr ausführliche Beantwortung zu besonderem Danke verpflichtet.

Die Stellung der Vertrauenspersonen bietet schon eine Gewähr dafür, daß die Beantwortung der Fragen eine unparteiische war. Die beim Kaufabschluß Beteiligten aber konnten — schon wegen ihrer geringen Zahl — das Gesamtergebnis durch etwa absichtlich unrichtige Beantwortung nicht in einer bestimmten Richtung beeinflussen, abgesehen davon, daß sie garnicht wußten, welche Verwertung ihre Antworten erfahren würden.

6.

Zu der, auf Grund der erhaltenen Angaben gemachten, und hier folgenden Hauptzusammenstellung ist noch zu bemerken:

Die eingesetzten Preise sind die, die der Käufer zahlte; die Gebühren sind also nicht berücksichtigt.

Die in der letzten Spalte eingesetzten Betriebe sind wirkliche Nebenbetriebe, nicht nur so benannte.

Da sich zersplitterter Besitz, zumal wenn die entlegeneren Stückländereien besonders gut sind, leichter und vorteilhafter zertrümmern läßt als arrondierter Besitz, so ist im Falle der Zertrümmerung das Zersplittertsein besonders vermerkt; bei den übrigen Käufen erschien dies nicht erforderlich. Aus dem Fehlen einer darauf sich beziehenden Bemerkung kann also kein Schluß auf etwaiges Nichtübereinstimmen mit dem bei Besprechung der Wirtschaftsweise Gesagten [1]) gezogen werden.

[1]) Siehe I, 3.

Die Käufe, bei denen Händler oder Genossenschaften — meist Darlehenskassenvereine — beteiligt waren, sind besonders bezeichnet, u. z. beim Kauf und Verkauf. Diese Angaben lassen sich aber nicht zu zahlenmäßigen Vergleichen verwerten, denn oft gelangte der Händler nicht durch Kauf, sondern durch, hier nicht behandelten, Tausch in den Besitz des Anwesens. Oft vertauschte er das Hintergut; und manchmal war dies unter 2 ha Größe und kommt also nicht mehr zum Vortrag.

In manchen Fällen war es möglich, den Händlergewinn bezw. -Verlust zu berechnen. Niemand aber läßt sich gerne in seine Karten sehen; und so will natürlich auch der Güterzertrümmerer nicht, daß man seinen Gewinn aus dem Kataster auf Heller und Pfennig nachrechnen kann. Er kauft und verkauft daher nicht nur, sondern er vertauscht auch viel; beim Tausch wird aber kein Preis bezahlt, sondern nur der Wert veranschlagt: und dieser kann keiner genauen Berechnung zugrunde gelegt werden. Von den Vereinen aber, die sich auch mit der Güterzertrümmerung befassen, zertrümmern manche, um doppelte Notariatsgebühren zu sparen, das erworbene Anwesen im Namen des Vorbesitzers.[1]) Die Tätigkeit des Vereines ist dann überhaupt nicht im Kataster enthalten. — Wenn ein Zertrümmerer Teile z. B. an 5 verschiedene Personen und das Hintergut an die 6. verkauft hat, so ist dies mit 6 Einzelverkäufen bezeichnet.

Bei Beurteilung der Höhe des Gewinnes ist zu beachten, daß mit einer einzigen Ausnahme nur der Bruttogewinn errechnet werden konnte; die beträchtlichen Kosten des Händlers — „beim[2]) sofortigen Weiterverkauf erwachsen schon 4 % Abgaben, Gebühren und Unkosten[3]); bei mehrfachen Verkäufen und längerer Verwaltung belaufen sie sich bis auf 15—20 %" — sind also dem Gewinn ab- bezw. dem Verlust noch zuzuzählen. Ist sonst Gewinn oder Verlust angeführt, so sind die in der Zeit zwischen den einzelnen Kaufabschlüssen allgemein eingetretenen Preisbewegungen nicht mit berücksichtigt.

---

[1]) Darlehenskassenvereine und Güterhandel, herausgegeben vom Bayer. Landesverband landw. Darlehenskassenvereine, München 1909, Seite 20.

[2]) Mitteilung eines größeren und besseren Güterhändlers, von deren Richtigkeit ich aus persönlichen Gründen überzeugt bin.

[3]) Dies stimmt auch mit den Angaben des Zuwachssteuergesetzes überein.

Die Bemerkungen sind teilweise wörtlich den erhaltenen Antworten entnommen.

Da ich mich sowohl der K. Regierung als auch den Vertrauenspersonen gegenüber verpflichtet habe, die Auszüge aus den Katastern und die erhaltenen Auskünfte nur so zu verwerten, daß Niemand erkennen könne, um welches Anwesen es sich handle, so konnte ich die einzelnen Kaufabschlüsse nicht individuell ersichtlich machen; ich mußte mich daher auf eine, allerdings mit vielen Bemerkungen versehene, Hauptzusammenstellung beschränken.

Hauptzusammenstellung

der bei freiwilligen Verkäufen landwirtschaftlicher Güter mit Gebäuden, aber ohne Inventar, erzielten Kaufpreise.

Abkürzungen:

H. = Händler, D. = Darlehenskassen- oder sonstiger gemeinnütziger Verein, K. = Käufer, bezw. Käuferin, V. = Verkäufer bezw. Verkäuferin, z. = zertrümmernd, 666 K. ist z. H. = Ein Anwesen wurde, um 666 Mark für das Hektar, von einem Händler zum Zertrümmern gekauft.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
mäßig. 2—5 ha.	1900	a) 58,758 b) 47 439	a) 15 b) 807	540—666—822—1003 K. ist z. H. 620 Besitz ganz minderwertig; K. kommt nach der 2. Ernte auf die Gant. 934 K. muß schon nach der Ernte desselben Jahres mit 22 % Verlust verkaufen, um nicht noch mehr Schaden zu erleiden. 942—958—1143 V. ist z. H.
	1901	a) 54,456 b) 44 465	a) 15 b) 816	643 K. ist Sohn des V. 877 Neue Gebäude. 982 V. ist z. H. 1028 Hoher Preis führt nach 2 Jahren zur Gant.
	1902	a) 51,812 b) 36 044	a) 16 b) 695	288 Anwesen ist ganz minderwertig. 634 V. ist z. H. 947 Verwandtenkauf. 1063 V. ist z. H., der bei 26 Einzelverkäufen 27 % gewinnt.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
	1903	a) 89,795 b) 80 535	a) 24 b) 896	664—740 V. ist z. H. 736 Wohnhaus baufällig. 776 K. ist H., der 12 % gewinnt. 836 Anwesen ist schlecht bewirtschaftet. 869 K. ist der 6. Besitzer in 2½ Jahren. 974 K. ist z. H. 1088 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. D. 1226 K. will sich möglichst rasch ankaufen und heiraten, damit das zu erwartende Kind im Ehestand geboren wird. 1299 V. ist z. H. Der hohe Preis führt zur Zwangsversteigerung.
2—5 ha. mäßig.	1904	a) 72,825 b) 65 680	a) 21 b) 901	358 K. und V. sind z. H. — Gebäude werden nach diesem Kauf, weil völlig wertlos, abgebrochen. 454 K. sind Sohn und Schwiegertochter des V. 658 Besitz ist ganz minderwertig. — Der Preis ist über doppelt so hoch, als er 2 Jahre vorher betragen hatte. K kommt daher schon nach der 1. Ernte auf die Gant. 666 K. ist H., der beim Weiterverkauf nach 3 Tagen 35 % gewinnt. 750 K. ist Tochter des V. 920 K. ist Schwester des V. 931—935 K. ist z. H. 971 Schlechte Gebäude. — K. ist schon nach 2 Jahren zum Weiterverkauf mit 7 % Verlust gezwungen, um der Vergantung zu entgehen. 992 Besitz ist gewaltig zersplittert. — K. ist z. D. 1044 Gebäude in schlechtem Zustand. 1091 V. ist z. H. 1109 der hohe Preis führt nach 1 Jahr zur Zwangsversteigerung. 1200 Ganz neue Gebäude. 1213 Neue Gebäude. — Verwandtenkauf.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha in ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
mäßig. 2—5 ha.	1905	a) 68,959 b) 63 015	a) 20 b) 913	565 Besitz ganz minderwertig. 668 K. ist Sohn des V., der das Anwesen 1½ Jahr vorher 16 % teurer gekauft hatte. 806—858 Verwandtenkauf. 907 Neuer Stall und Stadel. 939—1005 V. ist z. H. 942 K. ist z. H. 1238 K. spekuliert darauf, eine Gärtnerei zu errichten. Da dies aber im „Moose" nicht gelingt, verkauft er nach 2 Jahren mit Verlust. 1285 K. verkauft schon nach 14 Tagen weiter u. z. mit 1000 Mk. Verlust.
	1906	a) 82,728 b) 86 485	a) 21 b) 1045	522 Anwesen war ganz heruntergekommen, stand eine Zeit lang leer. 534 Der Besitzer des Anwesens starb plötzlich; die Witwe, alt und kinderlos, verkauft um jeden Preis. 769—844—1063—1120 K. ist z. H. 813 Schlechte Gebäude. 1097 K. ist H., der 4 % gewinnt. 1129 Verwandtenkauf. 1147 V. ist H. 1212 Neue Gebäude. 1357—1411 V. ist z. H. 1569 V. ist z. H. — Der hohe Preis führt nach der nächsten Ernte zur Zwangsversteigerung.
	1907	a) 69,254 b) 75 528	a) 20 b) 1090	534 K. ist H., der nach 3 Tagen mit 38 % Gewinn weiterverkauft. 915 K. ist H. 940 K. ist z. H. — Der Wertanschlag für das Bewegliche ist zu hoch und daher erscheint hier der Preis zu niedrig. 1000 Mühle. V. ist z. D. 1003 Bäckerei. 1036 Ganz neue Gebäude. 1045—1347 K. ist z. H. 1353 Der hohe Preis führt nach 4 Monaten zur Gant. 1460 V. ist H., der 59 % gewinnt.

Ertrags- und Wohnverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha in ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
2—5 ha mäßig.	1908	a) 82,186 b) 106 405	a) 23 b) 1294	994 K. ist z. H. 1117 K. ist z. D. 1263—1513 B. ist z. H. 1324 B. ist z. D. 1461 Schmiede. — B. ist z. H. 1563 Neue Gebäude. 2030 K. ist H., der 6 % gewinnt. 2233 B. ist z. H. — K., der frühere Besitzer des Hauptanwesens, muß nach $^1/_2$ Jahr auch das Hintergut verkaufen u. z. an denselben H. u. mit Verlust von allerdings nur 90 ℳ.
	1909	a) 84,996 b) 121 280	a) 21 b) 1427	971 K. ist der 6. Besitzer in $3^1/_2$ Jahren. 1244 Verwandtenkauf. 1400—1424 K. ist z. H. 1553—1672 Neue Gebäude. 1746 B. ist z. H., der bei 3 Einzelverkäufen 24 % gewinnt. 1766 K. ist z. H. — Die Konkurrenz von Kauflustigen war besonders groß. 1787 B. ist z. H.
	1910	a) 54,885 b) 74 480	a) 14 b) 1357	1363 K. ist H. 1394 B. ist z. H. 1511 Preis ist hier zu hoch eingesetzt, da beim Notar kein Wert für Bewegliches ausgeschieden wurde, obwohl solches reichlich vorhanden war. 1694 Gezwungener Rückkauf eines zu teuer vertauschten Hintergutes durch den z. H.
5—20 ha. mäßig.	1900	a) 354,406 b) 270 391	a) 38 b) 762	504 K. ist H., der das Anwesen kurz vorher gekauft und dann vertauscht hatte und jetzt zum Kauf gezwungen ist. Diesmal findet er erst nach 2 Jahren Gelegenheit zum Weiterverkauf. 509 Besitz schlecht bewirtschaftet; Remise baufällig. 576—608 Schlecht bewirtschaftet. 633—671—761—782—785 K. ist z. H. 678 Verwandtenkauf.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
	noch 1900			725—995 Besitz zersplittert. K. ist z. H. 746 K. kommt, da Preis zu hoch, nach $3^1/_2$ Jahren auf die Gant. 799 K. kommt nach 1 Jahr auf die Gant. 820 Krämerei. K. ist z. H. 867 K. ist H. 871 V. ist z. H. 949 V. ist H., der 9 % gewinnt. 960 K. und V. sind Geschwister. 1005 Neue Nebengebäude. 1168 Krämerei. V. ist z. H.
mäßig. 5—20 ha	1901	a) 220,278 b) 179 998	a) 24 b) 817	556 Remise baufällig. 629—752—1003 K. ist z. H. 764 K. ist D. 953 V. ist z. H. 1111 K., ein H., hatte das Anwesen 1 Jahr vorher an einen völlig zahlungsunfähigen Mann vertauscht und war nun zum Rückkauf mit Schaden gezwungen. 1121 K. hofft durch den Besitz des Anwesens zu einem Mann zu kommen. Da ihr dies nicht gelingt, verkauft sie nach $^1/_2$ Jahr mit 28 % Verlust. 1124 Gebäude schlecht; Felder verwahrlost. K. ist gezwungen, nach $^3/_4$ Jahren mit 25 % Verlust weiter zu verkaufen. 1127 K. ist H. 1306 V. ist H., der 16 % gewinnt. — K. kommt nach 3 Jahren auf die Gant.
	1902	a) 157,609 b) 113 544	a) 16 b) 720	503 Schlecht bewirtschaftet. 517—522 K. ist z. H. 841 V. ist H., der infolge des hohen Preises das Anwesen nach 2 Jahren bei der Zwangsversteiger. rückkaufen muß. 843 Gebäude schlecht; Besitz schlecht bewirtschaftet. K. ist gezwungen, den Besitz nach und nach zu verkleinern und nach 1 Jahr auch das Anwesen zu verkaufen u. z. mit Verlust. 855 K. ist z. H., der das Hintergut erst nach 10 Monaten an den Mann bringt u. später damit Verlust erleidet. 1058 Alle Gebäude neu.

Ertrags- und Wohnverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
mäßig. 5—20 ha.	1903	a) 304,227 b) 238 533	a) 29 b) 784	478 K. ist Sohn des V. 522 K. ist H. 610—649—723—763 K. ist z. H. 614 Gebäude sehr schlecht. 657 Die Grundstücke waren total heruntergekommen, auf den Aeckern wuchs wildes Gras. 689 K. ist z. D. 771 Besitz sehr zersplittert, Wohnhaus ganz neu: K. ist z. H. 775 K. ist Schwester des V. 895—1032—1049 V. ist z. H. 995 V. ist z. H. — Der hohe Preis führt nach 1½ Jahren zur Zwangsversteigerung, wobei der H. das Anwesen ersteigert. 1049 K. ist z. H., der bei 9 Einzelverkäufen 9 % gewinnt.
	1904	a) 433,222 b) 352 192	a) 39 b) 812	448—601 Besitz sehr schlecht bewirtschaftet. 475 V. ist Sohn des K., der das Anwesen noch im selben Jahre einem andern Sohn bei dessen Verheiratung übergibt. 502 Das Bewegliche ist zu hoch veranschlagt und daher erscheint hier der Preis zu niedrig. 639—794—812—866 K. ist z. H. 766 K., kein H., verkauft nach 5 Monaten mit 48 % Gewinn weiter. 781 Besitz sehr gut bewirtschaftet; K. ist z. H. — V. ist kinderlos u. krank. 836 V. ist H., der 60 % gewinnt. — K. versteht nichts von der Landwirtschaft und kommt auf die Gant, wobei der H. das Anwesen ersteigert. 1124 Der hohe Preis führt nach 1½ Jahren zur Zwangsversteigerung.
	1905	a) 350,981 b) 312 891	a) 38 b) 891	787 K. kommt nach 2½ Jahren auf die Gant. 864—912—913—946—973—1003—1012—1087 K. ist z. H. 870—969 V. ist z. H.

Ertrags- und Schätzungsverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha in ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
	noch 1905			875 K., kein H., verkauft nach 2½ Monaten mit 24 % Gewinn weiter. 884 Besitz sehr zersplittert. K. ist H. 938 K. ist Schwiegersohn des V. 1028 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 1039 V. ist H., der 17 % gewinnt. 1045 Besitz äußerst zersplittert. K. ist z. D. 1372 Da kein Wert für Bewegliches ausgeschieden, erscheint hier der Preis zu hoch.
5—20 ha mäßig.	1906	a) 318,947 b) 290 828	a) 34 b) 911	658—667—708—759—809—899—900—966 K. ist z. H. 686 V. ist D. 763—943—968 V. ist z. H. 980 K. ist H. 1062 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 1097 V. ist H., der 12 % gewinnt. 1142 V., welcher das Anwesen 1 Jahr vorher gekauft hatte, verkaufte eine Parzelle u. gewann außerdem 53 %. 1281 Gastwirtschaft. K. ist gezwungen, nach ¾ Jahren mit 6 % Verlust weiter zu verkaufen. 1585 Gastwirtschaft. K. ist gezwungen, nach 4 Monaten mit 19 % Verlust weiter zu verkaufen. 1585 K. hatte noch nie Landwirtschaft betrieben und besaß etwas zu viel Geld.
	1907	a) 486,433 b) 453 786	a) 49 b) 932	600 Geschwisterkauf. 669 K. ist H. 685—736—770—850—935—983—1016 1046—1080—1160—1187—1206 K. ist z. H. 690 Verwandtenkauf. 836 V. ist H., der Verkauf aber nur ein Scheinverkauf des H. an seinen Verwalter. 850 Verwandtenkauf. Haus ist so ruinos, daß es sofort abgebrochen werden muß; die Felder sind schlecht bewirtschaftet. 893 K. ist Mutter des V., übergibt dann das Anwesen ihrer Tochter.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha in ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
5—20 ha. mäßig.	noch 1907			900—1064 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 914 V. hatte an der Oekonomie keine Freude; war dem Trunke ergeben; wollte das Anwesen um jeden Preis losschlagen. 927 Schmiede. K. ist z. H. 958 V. ist z. H., der das Anwesen nach der Ernte dieses Jahres wieder einsteigern muß. 959 K. ist Tochter des V. 967—974—1144 V. ist z. H. 971 Alle Gebäude waren abgebrannt und sind neu gebaut; die innere Einrichtung aber noch nicht vollendet. 1057 Gastwirtschaft. 1195 V. ist z. H., der bei 9 Einzelververkäufen 46 % gewinnt. — K. ist nach 1½ Jahren zum Weiterverkauf mit Verlust gezwungen. 1436 V. ist z. H., der 36 % gewinnt.
	1908	a) 465,192 b) 448 994	a) 46 b) 965	683 Besitz schlecht bewirtschaftet. K. ist schon nach ½ Jahr zum Weiterverkauf mit 9 % Verlust gezwungen. 909 –957—1023—1079—1087—1226—1228—1293 K. ist z. H. 921 V. ist H. 939 K. ist H. 1013—1060—1260 V. ist z. H. 1243 K. ist z. H., der bei 34 Einzelverkäufen 44 % gewinnt. 1275 Haus ist eben erst neu gebaut. V. verkauft aus Verstimmung gegen seinen Stiefvater, von dem er das Anwesen 1½ Jahr vorher in ganz schlechtem Zustand gekauft hatte. — K. ist z. H.
	1909	a) 296,210 b) 341 350	a) 31 b) 1152	868 K., kein H., verkauft nach 5 Monaten mit 27 % Gewinn. 901 Neuer Stadel. K. ist z. H. 915—1020—1037—1071—1125—1230—1248—1388 K. ist z. H. 1175 V. ist z. H.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
5—20 ha.	noch 1909			1306 K. ist H. 1336 Besitz sehr gut bewirtschaftet. V. ist z. H. 1621 Der Preis ist viel zu hoch; die Gründe sind schlecht, das Besitztum ganz heruntergekommen. K. wird der 7. Besitzer in 5 Jahren.
mäßig.	1910	a) 159,757 b) 167 600	a) 17 b) 1049	812 Besitz gut bewirtschaftet, aber recht minderwertig. 854 Besitz schlecht bewirtschaftet, Gebäude ganz ruinös. 930– 947—1075—1522 K. ist z. H. 1100 K. wird der 7. Besitzer in 6 Jahren.
über 20 ha.	1900	a) 210,597 b) 113 083	a) 7 b) 536	450 Gebäulichkeiten schlecht; Besitz schlecht bewirtschaftet. 514 K. ist z. H. 567 Gebäude teilweis baufällig; Besitz schlecht bewirtschaftet. K. ist der 3. Besitzer in 2 Jahren; er verkauft schon nach 14 Tagen mit 20 % Verlust.
	1901	a) 312,475 b) 194 169	a) 10 b) 621	358 Besitz sehr schlecht bewirtschaftet. 619 K. ist H., der nach 3 Monaten ohne Gewinn weiterverkauft. 619 V. ist H. 626 Der Preis ist zu hoch; K. kann nicht bestehen; V. muß daher das Anwesen im nächsten Jahre mit Verlust zurückkaufen. 675 K. ist z. H. 780 V. ist z. H.
mäßig.	1902	a) 172,375 b) 101 900	a) 5 b) 591	531—1041 K. ist z. H.
	1903	a) 392,784 b) 264 496	a) 10 b) 673	459 K. ist H. der 21 % gewinnt. 555 V. ist H. 669 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 782 Gebäude teilweis neu. 792 K. ist z. H., der bei 14 Einzelverkäufen einen Verlust von 9 % erleidet. 935 K. ist z. H.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
über 20 ha. mäßig.	1904	a) 433,889 b) 309 497	a) 12 b) 713	324 Verwandtenkauf. 577 Besitz schlecht bewirtschaftet; K. ist z. H. 607 V. ist z. H. 705 Neuer Pferdestall. 750—817—859 K. ist z. H. 891 Besitz zersplittert. K. ist z. H.
	1905	a) 409,877 b) 309 180	a) 11 b) 754	510—655—753 K. ist z. H. 557 Besitz sehr zersplittert. — K. ist z. D. 624 Teilweis neue Gebäude. 673 V. ist wegen Erbteilung zum Verkauf gezwungen. — K. ist z. H. 890 Gastwirtschaft. 1010 V. ist H. 1015 Posthalterei und Lohnkutscherei.
	1906	a) 682,812 b) 530 500	a) 18 b) 776	618 V. ist verschuldet und dadurch zum Verkauf gezwungen. — K. ist z. H. 625—666—670—790—1015—1077 K. ist z. H. 690—859—1028 Besitz sehr zersplittert. — K. ist z. H. 754 K. ist H. 769 Wohnhaus und Stadel ganz neu. 783 V. ist H., der 4 % gewinnt. 956 K. ist z. H.
	1907	a) 439,115 b) 365 340	a) 11 b) 832	545—588—916—1078 K. ist z. H. 609 K. ist H., der 37 % gewinnt, aber erst nach ½ Jahr. 808 Besitz schlecht bewirtschaftet. — V. mußte verkaufen, weil er aus eigener Schuld keine Dienstboten mehr bekam. 892 V. ist z. H. 895 Besitz zersplittert. — K. ist z. H. 1055 K. ist z. H., der weiß, daß er den größten Teil der Böden an eine Familienstiftung gut weiterverkaufen kann.
	1908	a) 780,846 b) 696 300	a) 21 b) 891	604 V. ist H. — K. überschätzte den Wert des Anwesens, da er den Maßstab seiner guten Heimat anlegte. Das Inventar ist zu hoch veranschlagt und daher hier der Preis zu niedrig.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
über 20 ha.	noch 1908			656 Besitz schlecht bewirtschaftet; Gebäude vernachlässigt. 665 V. ist z. H. — K. ist ein Schmuser. Das Bewegliche ist wahrscheinlich zu hoch angegeben, sodaß hier der Preis zu niedrig erscheint. Der Preis des Anwesens betrug nämlich für den z. H.: 31000 ℳ + 14000 ℳ f. Bewegliches; der Schmuser kauft $^3/_5$ des Anwesens für 21000 ℳ + 13000 ℳ und verkauft nach 6 Tagen um 32000 + 300 ℳ. 858—1078 V. ist H. 888—946—1002—1082—1187 K. ist z. H. 893 Alle Gebäude ganz neu. 987 K. ist z. D. 1141 K. ist H., der das Anwesen nach $3^1/_2$ Monaten um 2000 ℳ billiger verkaufte. H. soll dabei eine Spekulation auf das mit 7000 ℳ (sicher nicht zu niedrig) angegebene Inventar gemacht, und auch dabei verloren haben. (Beim 2. Verkauf wurde kein Wert für Inventar ausgeschieden.)
mäßig.	1909	a) 301,280 b) 315 800	a) 9 b) 1048	806—994—1192 K. ist z. H. 879 K. ist z. H. — V. ist stark verschuldet. 1048 K. ist H., der 22 % gewinnt. 1187 V. ist z. H. 1284 V. ist H.
	1910	a) 366,334 b) 356 765	a) 9 b) 973	963 K. ist z. H. 997 V. ist H., der 19 % gewinnt. K. versteht nichts von der Landwirtschaft; betreibt mit dem Gelde seiner Frau verschiedene Arten des Sports, aber immer nur auf kurze Zeit; jetzt ist die Landwirtschaft an der Reihe.
gut. 2–5 ha.	1900	a) 140,387 b) 205 432	a) 45 b) 1463	1208 Bäckerei. 1265—1470 V. ist z. H. 1272 K. ist z. H. 1333 Wohnhaus baufällig. 1431 V. ist z. D.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
	noch 1900			1451 Stadel baufällig. 1636 K. ist z. H., der 29 % gewinnt. Unter den Abnehmern der einzelnen Teile befindet sich auch eine öffentliche Stelle, die mit Genehmigung der Regierung kauft. 1808 Haus vollständig neu. 2022 K. ist z. H. — Die Konkurrenz der Kauflustigen ist besonders groß. 2253 K. hat ohne jede Berechnung des Wertes gekauft; macht daher auch Schulden.
gut. 2–5 ha.	1901	a) 169,173 b) 238 169	a) 51 b) 1407	954 Schlecht bewirtschaftet. 1041–1157–1516–1699–1951 K. ist z. H. 1182 K. ist H. 1225 V. ist z. D. 1394 Gastwirtschaft. K. ist z. H. 1401 Verwandtenkauf. 1466 V. ist H., der 24 % gewinnt. — K. muß nach 2 Jahren mit Verlust verkaufen. 1522 Neue Gebäude. K. ist z. H. 1751 K. kauft die Katze im Sack und kommt nach 1¼ Jahr auf die Gant. 1882 K. ist Schwiegersohn des V. 1910 K. wollte um jeden Preis ein Anwesen. 1970 V. ist z. H. 1975 Neue Gebäude. V. ist z. H. 2256 V. ist z. H. — K. ist nach 1 Jahr zum Verkauf mit Verlust gezwungen. 2335 Bäckerei.
	1902	a) 173,511 b) 245 539	a) 51 b) 1415	837 Besitz schlecht bewirtschaftet. K., kein H., verkauft noch im selben Jahre mit 48 % Gewinn weiter. 1034–1150–1160–1284–1294–1677 K. ist z. H. 1064–1187–1282–1293–1630–2238 V. ist z. H. 1360 K. ist z. H., der bei 8 Einzelverkäufen 52 % gewinnt. 1371 Wohnhaus baufällig. 1500 V. ist z. D.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
	noch 1902			1527 Neue Gebäude. 1675 K. ist z. D. 1773 Der hohe Preis führt nach 1 Jahr zur Zwangsversteigerung. 1864 K. versteht nichts von einem Vertragsabschluß. 2389 Baugrundspekulation in nächster Nähe einer unmittelbaren Stadt.
gut. 2—5 ha.	1903	a) 215,164 b) 319 018	a) 66 b) 4182	1189—1230—1416—1595—1635 V. ist z. H. 1226 Kauf durch Nachbarn wegen Erbteilung. 1233—1344—1672 Gebäude teilweis neu. 1248 Gebäude neu. K. ist Mutter des V., der das Anwesen 2 Jahre vorher von ihr übergeben erhalten hatte. 1351—1469 K. ist Sohn des V. 1380 K. ist z. H. 1428 K. ist z. H., der bei 6 Einzelverkäufen 57 % gewinnt. 1635—2427 Ganz neue Gebäude. 1870—1894 Verwandtenkauf. 2010 Gastwirtschaft. K. beseitigt durch den Kauf die Bierkonkurrenz im Dorfe. 2137 V. ist der Vater, der das Anwesen um 355 ℳ billiger hergibt, als er es selbst 2 Jahre vorher ersteigert hatte. 2261 K. sah nicht aufs Geld; wollte nur schnell ein Anwesen haben.
	1904	a) 187,465 b) 279 518	a) 53 b) 1491	892 Zum Kaufpreis ist noch Entschädigung für jahrelange, kostenfreie Verwaltung des Anwesens hinzuzurechnen. 904 Gebäude baufällig. 1241—1244 K. ist z. H. 1306—1462—2107 V. ist z. H. 1368 K. wird der 6. Besitzer in 4 Jahren. 1377 Gebäude teilweis neu. 1444 Neue Remise. 1619 K. muß nach ¾ Jahren mit 23 % Verlust weiterverkaufen. 1624—2025 Verwandtenkauf.

Ertrags- und Absatzverhältnisse, Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha in ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
	noch 1904			1792 K. und V. sind Brüder. 1846 Schmiede. 1973 V. ist z. H. — Der hohe Preis zwingt den K., nach 2 Jahren weiterzuverkaufen. 2221 K. ist H., der rückkaufen mußte. Beim Weiterverkauf verliert er 15 %. 2258 Neue Gebäude. 2300 Der Preis ist zu hoch. K. macht Schulden; er verkauft daher weiter und treibt dabei den Preis mit solchen Mitteln in die Höhe, daß dem Verkauf die Rechtskraft versagt wird; es kommt dann zur Zwangsversteigerung. 2363 Krämerei.
2—5 ha. gut.	1905	a) 177,803 b) 269 432	a) 51 b) 1515	1122 -1171—1286—1326—1380—1463—1506—1509—1611 K. ist z. H. 1207 K. ist H. 1210 V., der erst ½ Jahr vorher selbst gekauft hatte, war unwirtschaftlich leichtsinnig und ohne Betriebskapital. 1238—1629—1839—1871—2279 V. ist z. H. 1258 Neue Remise. 1509 V. ist H., der 25 % gewinnt. 1763 Flaschenbierwirtschaft. Besitz schlecht bewirtschaftet. V. ist z. H. 1923 Liebhaberpreis. 1976 Neues Wohnhaus. 2048 K. hatte ein anderes Anwesen günstig verkauft und sah daher weniger auf den Preis. 2322 V. ist z. H. — Der hohe Preis führt nach 3 Jahren zur Zwangsversteigerung. 2395 K. hoffte durch den Kauf, die billige Pacht angrenzender Grundstücke, die der V. hatte, auch zu erhalten.
	1906	a) 242,069 b) 398 230	a) 71 b) 1645	857 Verwandtenkauf. 911 V. ist die verwittwete Schwägerin des K., der auf dem Anwesen noch sein Vatergut stehen hat und die Schwägerin heiratet.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha in ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
gut. 2—5 ha.	noch 1906			1050 V. sind wegen Erbteilung zum Verkauf gezwungen. 1074 K. ist H. 1274—1462—1490—1509—1646—1679 V. ist z. H. 1305 V. ist z. D. 1350 Stadel baufällig. 1555—1654—1714—1905 K. ist z. H. 1796 K., ein stark angehender Ehemann, muß schnell ein Anwesen haben und kauft ohne Besichtigung. 1824—2770 Neue Gebäude. 1846 K. ist D. 2000 Es wurde kein Wert für Bewegliches ausgeschieden, obwohl das Inventar groß und gut war. Dementsprechend ist hier der Preis zu hoch. 2117 V. ist D., der 18 % gewinnt. 2165 Waisenmeisterei. 2179 Metzgerei. K. ist z. H. 2366 K. kauft ohne Wertberechnung; macht Schulden. 2783 V. ist z. H. — K. ist nach 1 Jahr zum Weiterverkauf mit Verlust gezwungen. 2969 K. spekulierte darauf, daß der Nachbar ihm das Anwesen abkaufen würde. Diese Spekulation ging fehl; der K. wurde dadurch ruiniert.
	1907	a) 311,170 a) 531 393	a) 90 b) 1707	979 Besitz ist schlecht bewirtschaftet; das Inventar ungenügend, aber sehr hoch veranschlagt. 1063 K. wird der 5. Besitzer seit 5/4 Jahren. 1225 V. will das Anwesen los haben, um ein ererbtes anderes Anwesen übernehmen zu können. 1364 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. D. 1377—1428—1491—1504—1662—1734—1991—2032—2040—2045 K. ist z. H. 1377—1865 Gebäude baufällig. 1386—1614—1814—2142 V. ist z. H. 1489 V. ist z. D., der bei 6 Einzelverkäufen 12 % gewinnt.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha in ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
gut. 2—5 ha.	noch 1907			1497—2254 K. ist z. D. 1550 K. ist Schwiegersohn des V. 1578 Schmiede. 1899 Gebäude teilweis baufällig. K. ist z. H. 2045 Neuer Stadel. 2057—2151 K. ist H. 2068 K. zahlte einfach, was verlangt wurde, und übergab das Anwesen der Tochter, die heiratete. Das junge Ehepaar mußte sich erst auf die Landwirtschaft einrichten, machte Schulden und vergantete im nächsten Jahre. 2070 Der 3. Verkauf desselben Anwesens innerhalb 4 Monate. Der Preis war dabei um 62 % gestiegen. Dies führte nach 2 Jahren zur Zwangsversteigerung. 2090—2335 Neue Gebäude. 2147 K. hatte das Anwesen schon vor $1^1/_2$ Jahren einmal gekauft u. z. um 1200 ℳ teurer. Dieser Kauf hatte aber nicht die Rechtskraft erlangt. Auch der diesmalige Preis war viel zu hoch und führte nach $1^1/_2$ Jahren zur Zwangsversteigerung. 2185 Großer Wettbewerb von Kauflustigen. 2197 Anwesen in besonders guter Verfassung. 2228 K. muß nach und nach einige Parzellen verkaufen und kommt nach $^3/_4$ Jahren auf die Gant. 2241 Verwandtenkauf. 2264 V. ist H., der 10 % gewinnt. 2581 V. ist H., der 20 % gewinnt. 2659 Lohnkutscherei. Besitz sehr gut arrondiert.
	1908	a) 284,473 b) 584 484	a) 87 b) 2054	1478 K. ist H., der 24 % gewinnt. 1480—1587—1738—1899—2186—2296—2315—2495 K. ist z. H. 1501 K. wird der 6. Besitzer des Anwesens seit 3 Jahren.

Ertrags- und Schätzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
2—5 ha. gut.	noch 1908			1573—1683—1706 Verwandtenkauf. 1675 K. ist z. H., der bei 4 Einzelverkäufen 36 % gewinnt. 1689 K. wird der 4. Besitzer des Anwesens seit 4 Jahren. 1712 K. ist z. D. 1731—2012—2300—2388—2400—2440—2632—3320 V. ist z. H. 1844 V. ist H. 1999 Nebengebäude neu. K. ist z. D. 2039 Neuer Stadel. 2112 V., kein H., hatte selbst erst 2½ Monat vorher gekauft und gewann jetzt 15 %. 2138 Neue Gebäude. 2182 V. ist H. — K. ließ sich blindlings engagieren, da er ohnedies nach dem Anwesen trachtete. 2300 V. ist z. D. 2348 K. ist Schafzüchter. Das Anwesen für seine Zwecke besonders geeignet. 2371 Wagnerei. Neues Wohnhaus. 2527 K. verkauft nach ¼ Jahr mit Verlust weiter. 2534 Liebhaberpreis. 2668 V. ist z. H., der bei 5 Einzelverkäufen 18 % gewinnt. 2856 Mühle. 3331 K. hat sich mit dem Kauf ruiniert und fällt nach wenigen Monaten der Armenpflege zur Last. 4250 V. ist z. H. — Hätte K. nicht gekauft, so hätte ein Tagelöhner das Anwesen erworben und wäre damit Nachbar des K. geworden, was der „Bauernstolz" des K. nicht zuließ.
	1909	a) 247,134 b) 545 125	a) 70 b) 2205	1250 Schlecht bewirtschaftet. Der 6. Besitzer seit 3 Jahren. 1515—1833—2205—2359—2456—2651—2798 V. ist z. H. 1611 Verwandtenkauf. 1768 K., ist H., der 4 % gewinnt. 1792 K. ist z. H. — Besitz sehr zersplittert. 1825 K. ist H., der 13 % gewinnt. 1838—1859 V. ist H.

Ertrags- und Schätzungsverhältnisse Gebäudeklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
gut. 2–5 ha.	noch 1909			1919—2026—2263—2310 K. ist z. H. 2081 Alle Gebäude ganz neu. K. ist z. H. 2153 Neue Remise. V. ist z. H. 2425 K. wird der 6. Besitzer in 5 Jahren. 2433 K. ist z. D. 2452 Neuer Stadel. 2481 V. ist z. H. — K. muß das Anwesen schon nach 1 Jahr wieder verkaufen u. z. an denselben H. u. mit 12 % Verlust. 2538 Liebhaberpreis des Nachbarn. 2552 V., kein H., hatte selbst erst 14 Tage vorher gekauft; gewann 13 %. 2579—2618 Neue Gebäude. 2581 Neue Gebäude. Liebhaberpreis eines kapitalkräftigen Mannes. 2634 Gebäulichkeiten im besten Zustand. V. ist z. D. 2751 Mühle. 2847 Schmiede. Werkstattgebäude ganz neu. 2878 V. ist z. H. — Gebäude vollständig umgebaut. 2880 K. ist z. H. — Bauplatzspekulation. 2964 K. will durch Kauf verhindern, daß sich ein 2. Wagner im Dorfe ansässig mache. 5514 K. kaufte ungesehen. V. ist z. H., der 7 ha Acker verkauft hatte und nun das Hintergut nur um 500 ℳ billiger verkaufte, als er selbst das Gesamtwesen gekauft hatte.
	1910	a) 89,691 b) 201 343	a) 27 b) 2244	1435 Sehr schlecht bewirtschaftet. Für Bewegliches wurde eine höhere Summe ausgeschieden, als vorhanden gewesen sein soll; daher ist hier der Preis zu niedrig angegeben. 1603 K. ist z. H., der bei 7 Einzelverkäufen 14 % gewinnt. 2183—2665 K. ist H. 2239 K. ist D. 2339—2516 Neue Gebäude. 2634 K. ist z. H. 2664 Gebäude fast neu.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha in ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
gut. 5—20 ha.	1900	a) 519,110 b) 648 610	a) 52 b) 1249	822 Scheinkauf. Die Gebäude zweier Anwesen wurden vertauscht u. die Aecker des einen Anwesens zertrümmert. 836 K. ist z. D. 853 V. verstand das Sparen nicht und war zum Verkauf gezwungen. 854—1201—1480 V. ist z. H. 1012 Gebäude schlecht. K. ist z. H. 1074—1101—1115—1130—1132—1152—1234—1241—1349—1385—1437 K. ist z. H. 1083 Gebäude schlecht. V. ist z. H. 1194 Neues Wohnhaus. 1222 Besitz zersplittert. K. ist z. H. 1242 K. ist die Tochter des V. 1290 Schmiede. Teilweis baufällige Gebäude. 1329 Gastwirtschaft. 1385 Neue Gebäude. 1512 Gastwirtschaft. Teilweis neue Gebäude. 1558 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 1604 Brauerei. 1722 Zum Anwesen gehört eine nutzbringende Quelle. 1855 V. ist z. H. — Der hohe Preis zwingt den K. später zum Verkauf mit Verlust. 1894 Gut bewirtschaftet.
	1901	a) 388,271 b) 497 561	a) 43 b) 1281	980—1097—1107—1147—1232—1284—1293—1338—1476—1528—1588—1648 K. ist z. H. 1061 V. ist Wittwer gewordener Beamter. K. ist z. H. 1167—1561 Wohnhaus baufällig. 1189—1239 V. ist z. H. 1276 V. ist H. 1396 K. ist H. Er hat sich in der Kauflust der Bauern getäuscht und verkauft nach 3 Wochen mit 9 % Verlust. 1627 Fast neue Gebäude. 1642 Sehr schönes Wohnhaus. 1743 V. ist z. H. — K. ist der frühere Besitzer, der nach weiteren 4 Jahren wieder verkaufen muß.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
gut. 5—20 ha.	1902	a) 560,656 b) 686 092	a) 58 b) 1223	648 V., der das Anwesen erst 1 Jahr vorher gekauft hatte, versteht nichts von rationeller landwirtschaftlicher Betriebsführung, und hat nur wenig Vermögen. 727 Recht schlecht bewirtschaftet. 817—869—945—1068—1195—1195—1212—1238—1266—1269—1366—1402—1424—1711 K. ist z. H. 958—1540 V. ist z. H. 1028 Verwandtenkauf. 1065—1461 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 1196 Mühle. 1228—1244 K. ist z. D. 1963 Gastwirtschaft. 2064 Mühle. Teilweis neue Gebäude. 2416 K. kommt nach 1 Jahr auf die Gant.
	1903	a) 581,871 b) 738 105	a) 65 b) 1268	662 Besitz sehr zersplittert und schlecht bewirtschaftet. 750 V. ist ein Verschwender, der um jeden Preis verkaufen mußte. Gebäude schlecht. 866—1201 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 886 Wegen Familienzwistigkeiten um jeden Preis verkauft. 920—1016—1175—1200—1253—1535—1589—1671 K. ist z. H. 1062 K., ist z. H., der bei 5 Einzelverkäufen 29 % gewinnt. 1106 Neuer Stadel. K. ist z. H. 1186 V. sind die Eltern des K. 1193 Besitz sehr zersplittert; Gebäude teilweis baufällig. — K. verkauft nach 1 Jahr mit geringem Verlust weiter. 1223 Gute Gebäude. 1283 V. muß das Anwesen nach 2 Jahren wieder im Zwangswege ersteigern. 1337 Mühle. 1355 K. ist H. 1361 Brauerei. 1413—1681 V. ist z. H. 1512 Gastwirtschaft. K. ist z. H.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
	noch 1903			1532 V. ist H., der 13 % gewinnt. 1592 Verwandtenkauf. 1632 Neue Oekonomiegebäude. V. ist z. H. — K. ist nach 4 Jahren zum Verkauf mit 25 % Verlust gezwungen. 1748 Brauerei. K. ist z. H. 2127 Alle Gebäude ganz neu.
gut. 5—20 ha	1904	a) 794,234 b) 1 135 114	a) 78 b) 1429	834 V., kinderlos, sehnte sich nach dem Tode ihres Mannes darnach, möglichst bald vom Anwesen fortzukommen; hat so viel Vermögen, daß sie für sich leben kann. 962 K. ist D., der 12 % gewinnt. 1018 Wohnhaus baufällig. 1025—1128 Besitz sehr zersplittert; Gebäude in schlechtem Zustand. 1077 V. ist D. 1091 K. ist z. H. — V. ist ein fauler und recht nachlässiger Arbeiter; das Anwesen schlecht bewirtschaftet. 1094—1177—1209—1268—1307—1318—1324—1339—1375—1408—1409—1437—1464—1591—1611—1658—1731—1768—1807—1867—2211 K. ist z. H. 1108—1220 Verwandtenkauf. 1145 K. ist Sohn des V. 1288 Nebengebäude teilweis baufällig. 1302—1522—1522—1551—1728—1773 2020 V. ist z. H. 1392—1468 Alle Gebäude neu. 1408 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 1435 K. ist die zukünftige Schwiegertochter des V. 1471 Besitz zersplittert. K. ist z. H. 1495 K. ist H. 1547—1606—Schmiede. 1612 K. kommt nach 1½ Jahren auf die Gant. 1794 V. ist H., der 20 % gewinnt. — K. ist nach 2 Jahren zum Weiterverkauf mit Verlust gezwungen. 1816 K. ist später zum Weiterverkauf mit Verlust gezwungen.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha in ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
	noch 1904			1980 K. ist z. H., der bei 5 Einzelverkäufen 11 % gewinnt. 2006 V. ist z. H. — Es ist kein Bewegliches ausgeschieden, obwohl solches vorhanden war; Preis erscheint daher hier zu hoch. 2308 V. ist z. H., der bei 14 Einzelverkäufen 31 % gewinnt.
gut. 5—20 ha.	1905	a) 863,202 b) 1 228 909	a) 88 b) 1423	830 Das Bewegliche ist offensichtlich viel zu hoch angegeben und daher erscheint hier der Preis zu niedrig. 989 Flaschenbierwirtschaft. Aecker schlecht bestellt. K. ist z. H. 1602 Stadel baufällig. V. ist z. H. 1070—1417—1796—2221 V. ist z. H. 1104 Besitz zersplittert. Gebäude teilweis neu. 1109—1174—1232—1271—1285—1376—1408—1547—1573—1639—1671—1783—1785—1800—1814—1823—2000—2013 K. ist z. H. 1119—1494 Besitz zersplittert. K. ist z. H. 1128 K. ist z. D. 1132—1588 K. ist H. 1161 Das Anwesen war $2^1/_2$ Monat vorher, das ha zu 1680 ℳ im Zwangswege ersteigert worden. Der jetzige K. ist der Besitzer vor der Versteigerung. 1174 Sägemühle, erst 6 Jahre früher angelegt. 1228 Mühle. K. ist z. D. 1315 V. ist z. D. 1321 K. ist Sohn des V. 1352 Stadel baufällig. K. ist z. H. 1355 Getreide- und Flaschenbierhandlung. 1459—1968 Verwandtenkauf. 1534—1546—1729—1789 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 1584 Gezwungener Rückkauf eines drei Monat vorher um den gleichen Preis verkauften Anwesens. 1680 V. ist z. H. — K. kommt nach $2^1/_2$ Jahren auf die Gant. 1955 Gastwirtschaft.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha
gut. 5—20 ha.	1906	a) 1079,279 b) 1 610 859	a) 112 b) 1492	1000—1042—1142—1149—1226—1235—1316—1335—1352—1373—1373—1390—1423—1440—1448—1461—1487—1496—1499—1547—1613—1621—1631—1658—1697—1764—1803—1887—2037—2180 K. ist z. H. 1015 K. ist Stiefsohn des V. — Wert des Beweglichen ist zu hoch angegeben. 1023 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 1100—1465—1526—1733 K. ist z. D. 1100 K. ist der Vater, der das Anwesen 1 Jahr vorher seinem Sohne bei der Verheiratung übergeben hatte. 1123—1244—1302—1425—1500—1514—1540—1663—1783—1846—1970 V. ist z. H. 1176 Gebäude abgebrannt und im Bau. 1216 Gut bewirtschaftet. Besitzer stirbt plötzlich und hinterläßt nur minderjährige Tochter. 1250 Mühle. Das Bewegliche ist mit 72 % des Unbeweglichen angegeben. 1263 V. ist H. 1273—1889 Verwandtenkauf. 1294 K. ist z. H., der bei 31 Einzelverkäufen 67 % gewinnt. 1329 Besitz sehr zersplittert. Alle Gebäude baufällig. 1367 K. ist z. H., der bei 13 Einzelverkäufen 43 % gewinnt. 1433 K. ist H. 1500 V. ist H., der 4 % gewinnt. 1519 K. verkauft nach 3 Monaten mit 7 % Verlust weiter. 1540 Verwandtenkauf. K. zahlt ebenso viel, als V. 3 Wochen vorher. 1559—1850—2185 Gastwirtschaft. 1800 K. ist z. H., der beim Zertrümmern nichts gewann. 1811 V. ist z. D. 1836 Bäckerei. Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 1848 Gastwirtschaft. K. ist z. H. 1881 K. ist nach 5 Monaten zum Verkauf mit großem Verlust gezwungen.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
	noch 1906			1882 V. ist z. D., der 14 % gewinnt. 2284 K. ist z. H., der weiß, daß der größte Teil der Aecker für einen kapitalkräftigen Bauern besonders günstig zum Arrondieren liegt. 2320 Bäckerei. V. ist z. H.
gut. 5—20 ha.	1907	a) 927,779 b) 1 494 200	a) 93 b) 1610	1109—1161—1208—1211—1349—1354—1400—1442—1607—1625—1645—1689—1730—1931—2092 K. ist z. H. 1111—1750—1892—2630 Gastwirtschaft. 1130 Besitz ist schlecht bewirtschaftet. 1131 V., alt und kinderlos, wollte das Anwesen los haben. Besitz eignet sich nicht zum Zertrümmern. 1137—1640—1657—1684—1807—2017—2392—2448 V. ist z. H. 1193 K. ist H., der 15 % gewinnt. 1210 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 1211—1701 Alle Nebengebäude neu. K. ist z. H. 1274 K. ist Vater der V., der er das Anwesen 1 Jahr vorher bei der Verheiratung übergeben hatte. K. verkauft das Anwesen 4 Monat später um 35 % teurer an z. H. 1350—1461—2151 K. ist z. D. 1380 K. ist Tochter des V. 1420—1818 Teilweis neue Gebäude. 1465 K. konnte sich in dem Dorfe nicht eingewöhnen; er verkaufte daher nach 2½ Monat mit 11 % Verlust. 1546 Alle Gebäude ganz neu. 1629 V. ist H. 1630 K. ist z. D., die bei 11 Einzelverkäufen 23 % gewinnt. 1635 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H., der 5 Einzelverkäufe macht und das Restgut an einen andern z. H. verkaufen muß, da er selbst das Geschäft nicht fertig bringt; er verliert 15 %. 1820 K. ist H., der 10 % verliert.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
5—20 ha. gut.	noch 1907			1954 Verkauf erfolgte durch freiwillige Versteigerung. K. ist ein kapitalkräftiger Mann, der einen Liebhaberpreis zahlte. 2029 Krämerei. Fast neue Nebengebäude. K. ist z. H. 2153 Gastwirtschaft. Spekulationsobjekt mehrerer Brauereien. 2160 Mühle, die aber bald darauf total umgebaut wird. Das Bewegliche ist zu 53 % des Unbeweglichen angegeben. 2173 Krämerei. K. ist Sohn des V. 2261 V. ist z. H. — K. arrondierte damit seinen Besitz und erlangte eigenes Jagdrecht. 2304 Gastwirtschaft. Verwandtenkauf. 2522 Wohnhaus ganz neu. 3141 Gastwirtschaft. Alle Gebäude ganz neu.
	1908	a) 874,788 b) 1446848	a) 96 b) 1653	645 K. ist unbeholfen im Kaufabschluß; er muß außer dem hier angegebenen Preise auch noch die auf dem Anwesen ruhenden Fristen bezahlen. 712—1467 Verwandtenkauf. 1124 Preis ist hier zu niedrig. Mit dem Besitz ist kein Nebenbetrieb verbunden; das Bewegliche wurde aber zu 45 % des Unbeweglichen veranschlagt. 1182 - 1308—1378—1381—1395—1411 - 1414—1427—1428—1437—1437 — 1472—1476—1524—1524—1565 - - 1566—1581—1583—1600—1629 — 1657—1772—1774—1847—1875 — 1927—1939—1944—2057—2088 2202—2203 K. ist z. H. 1189 Preis ist hier zu niedrig. Mit dem Besitz ist kein Nebenbetrieb verbunden; das Bewegliche wurde aber zu 36 % des Unbeweglichen veranschlagt. 1287 Neue Remise. K. ist z. H. 1296—1834 V. ist z. D.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
5—20 ha. gut.	noch 1908			1309 Ganz neues Wohnhaus. 1446—1483—1818 V. ist z. H. 1558 V. ist durch Schulden zum Verkauf gezwungen. 1563 K. ist zu wenig sachverständig und zu vorschnell im Kauf. 1740—2173 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 1756 K. ist H. 1770 V. hatte abgewirtschaftet. 1776 Alle Gebäude schlecht. 1875—2228 Alle Gebäude ganz neu. 1932 V. ist H., der 10 % gewinnt. 2072 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. D. 2204 Haus sehr schön hergerichtet. 2281 Neue Gebäude. K. ist z. H. 2500 Gastwirtschaft. Gebäude teilweis baufällig. K. hatte das nötige Kapital, aber nicht die nötige Einsicht. 2734 Gastwirtschaft. V. ist z. D. 2739 Besitz sehr gut bewirtschaftet; gute Gebäude. V. ist z. H.
	1909	a) 884,963 b) 1 612 935	a) 93 b) 1822	934 Scheinkauf beim Tode des Mitbesitzers. 999—1984 Verwandtenkauf. 1067—1369—1520—1522—1560—1565—1612—1626—1639—1647—1649—1681—1716—1756—1779—1804—1857—1859—1866—1914—1999—2034—2037—2069—2087—2097—2115—2288 K. ist z. H. 1153 Felder düngerarm und nicht im besten Zustand. 1530—1741 K. ist z. D. 1676 V. ist Pantoffelheld einer launischen Frau, die nicht arbeiten mag; dafür aber die Dienstboten schlecht behandelt. V. kauft nach 8 Tagen das Anwesen um denselben Preis zurück, um es nach 6 Wochen wieder zu verkaufen u. z. billiger. 1782 Neuer Stadel. 1833 Großer Obstgarten beim Besitz. 1847—1861—2261 V. ist z. H.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
gut. 5 - 20 ha.	noch 1909			1901 V. ist H., der das Anwesen 14 Tage vorher vom K. um denselben Preis gekauft hatte. 1914 K. ist z. D., die einen Reingewinn von 900 ℳ = 7 % macht, und diesen mit dem V. teilt. 1920 Neue Remise. K. ist z. H. 1938 Schmiede. 1954 Neue Remise. V. ist z. H. 1956 V. ist z. H., der bei 35 Einzelverkäufen 43 % gewinnt. 1965 K. ist D. 1969—2016 K. ist H. 2003 Gebäude schön und in gutem Zustand. K. ist z. H. 2209 Alle Gebäude ganz neu. 2213 K. ist gemeinnützige Stiftung, die das Anwesen kaufen „muß". 2271 V. ist H., der 12 % gewinnt. 2311 Brauerei. Gebäude teilweis neu. K. ist z. H. 2501 Gastwirtschaft. 2676 Wagnerei. Neue Gebäude. K. ist z. D. 3000 Gastwirtschaft. V. ist z. H. 3642 V. ist z. H., der das Gesamtanwesen von der Mutter des K. gekauft hatte.
	1910	a) 419,180 b) 725 400	a) 42 b) 1730	1234 V. ist kinderloser Bruder des K. 1441 K., ein junges Ehepaar, verkauft schon nach $2^1/_2$ Monat weiter u. z. mit 3 % Gewinn. 1579 K. ist H. 1582—1852—2007 K. ist z. H. 1652 Verwandtenkauf. 1979 K. ist z. H., der für je 1 ha 128 ℳ mehr zahlt, als D. geboten hatte. Die Zertrümmerung gelingt nicht. H. verkauft nach 1 Monat das Anwesen im ganzen mit einem kleinen Verlust. 2173 Brauerei. 2184 V. ist z. H. 2265 Alle Gebäude ganz neu. K. ist z. H

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
über 20 ha. gut.	1900	a) 707,180 b) 631 181	a) 19 b) 892	556 K. und V. sind Geschwister. 705 Schlechte Gebäude. 730 K. ist Sohn des V. 800 Besitz zum Zertrümmern nicht geeignet. Besitzer wurde ermordet; Witwe war kinderlos. 806 K. kommt nach 1 Jahr auf die Gant. 842 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 860 - 869—960—1107—1171—1174—1273 K. ist z. H. 904 K. und V. sind Geschwister. Stall baufällig. 1147 K. ist z. H., der bei 18 Einzelverkäufen 44 % gewinnt.
	1901	a) 622,388 b) 553 622	a) 17 b) 889	711 V. ist z. H. 713—993 K. ist z. H. — Besitz ist arrondiert und eignet sich nicht gut zum Zertrümmern. 749—928—935—965—1051 K. ist z. H. 828 V. wollte privatisieren. — K. ist z. H. 886 Oekonomiegebäude baufällig. 888 K. ist H. 1278 Ganz neue Gebäude.
	1902	a) 401,432 b) 340 625	a) 11 b) 848	629 K. ist H. 650 Anwesen schlecht bewirtschaftet; Gebäude schlecht. 674 V. ist H., der 7 % gewinnt. 831—1020 Gebäude teilweis schlecht. 936 V. ist z. H. 1179 K. ist z. H.
	1903	a) 916,886 b) 957 754	a) 27 b) 1044	623 K. ist Tochter des V. 712 Schlecht bewirtschaftet. 712 5. Besitzer in 3¼ Jahren, kommt im nächsten Jahre auf die Gant. 716 K. ist Schwester des V. 919—931—945—1007—1012—1047—1085—1088—1170—1372—1376—1527 K. ist z. H. 1016 Neue Oekonomiegebäude. K. ist z. H. 1339 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
über 20 ha. gut.	1904	a) 1426,389 b) 1 655 830	a) 39 b) 1160	765 V. war dumm und ließ sich vom Großgrundbesitzer überrumpeln. 824—888—925—938—940—941—971—1091—1105—1142—1160—1213—1235—1314—1459—1477—1480—1551—1636—1654 K. ist z. H. 1069—1116 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 1194 V. ist z. H. — K. ist nach 1 Jahr zum Verkauf mit Verlust gezwungen. 1235 Gastwirtschaft; Gebäude nicht sehr gut. 1362 V. ist z. H.
	1905	a) 1299,770 b) 1 636 700	a) 36 b) 125	828 K. ist z. H. — V. ist alt und kinderlos. 828—878—965—1028—1068—1134—1150—1179—1182—1305—1430—1430—1500—1577 K. ist z. H. 837 K. ist z. H. — Das Zertrümmern ist aber nicht durchführbar, da der Besitz völlig arrondiert ist. 853 Gebäude sehr schlecht. 942—1452—1902 V. ist z. H. 1002 V. verkaufte, da sie keine passende Partie zu einer Heirat fand, da ihr Bruder, der noch Anteil am Besitz hatte, als schlechter Wirtschafter galt und nicht beliebt war. K. ist z. H. 1614—1736—1870 Gastwirtschaft. 1848—1908 Gastwirtschaft. K. ist z. H. 2367 Gastwirtschaft. Unmittelbar daneben kommt eine neue Bahnhaltestelle zu liegen. K. ist z. H.
	1906	a) 1059,867 b) 1 458 500	a) 29 b) 1376	996—1014—1015—1028—1077—1109—1112—1133—1153—1168—1192—1251—1299—1352—1427—1468—1829—1934 K. ist z. H. 1249—1389 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 1382 Neues Wohnhaus. K. ist z. H.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
	noch 1906			1644 Mühle. — K. kommt nach 1 Jahr auf die Gant. 1904 Gastwirtschaft. K. ist z. H. 1973 Besitz ist besonders gut gelegen für die beabsichtigte Errichtung einer Gastwirtschaft. K. ist z. H.
über 20 ha. gut.	1907	a) 1294,129 b) 1 784 320	a) 36 b) 1378	784 V. ist zum Verkauf gezwungen. Der Besitz ist schlecht bewirtschaftet und eignet sich nicht zum Zertrümmern. 832 V. mußte wegen Schulden verkaufen und konnte nicht zertrümmern, da Besitz völlig arrondiert. 1014—1022—1108—1116—1205—1234—1246—1524—1263—1280—1349—1354—1387—1434—1494—1516—1552—1706—1905—1968—1981 K. ist z. H. 1103 K. ist H. 1190 Ohne Nebenbetrieb. Das Bewegliche ist mit 40 % des Unbeweglichen veranschlagt. 1224 K. ist z. H., der bei 9 Einzelverkäufen 19 % gewinnt und außerdem eine Wiese dem K. des Hintergutes nachträglich schenkt. 1243 K. ist z. D. 1244—1469—2282 V. ist z. H. 1529 V., der Letzte seines Stammes, muß wegen Krankheit verkaufen. K. ist z. H. 1636 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. D. 1754 Gastwirtschaft. K. ist z. H. 1763 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 2081 K. ist z. H., der zu teuer kauft, das Hintergut vertauscht, und dieses bei der dann unvermeidlichen Zwangsversteigerung zurückkaufen muß.
	1908	a) 1115,107 b) 1 713 160	a) 34 b) 1536	1075—1800 K. ist H. 1311—1319—1370—1398—1471—1500—1545—1764—2104 K. ist z. H.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
über 20 ha. gut.	noch 1908			1320 Besitz gut bewirtschaftet und zum Zertrümmern sehr geeignet. K. ist z. H. — V. ist ein Junggeselle, der durch nichts bedrückt wird. 1323 Besitz liegt in 10 verschiedenen Steuergemeinden. K. ist z. H. 1333 Ein Nebengebäude baufällig. 1425—1704—1852 K. ist z. D. 1426 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 1493 V. ist dem Trunke ergeben; hat zahlreiche Kinder, die mitarbeiten könnten, aber dem Vater nachschlagen. V. kauft nach 13 Tagen mit 7 % Verlust zurück; nach weiteren 4½ Monat verkauft er zum 2. Male u. z. um 6000 ℳ billiger; und nach weiteren 3 Tagen macht er diesen 2. Verkauf rückgängig. 1522 V. ist H., der über 30 % gewinnt. 1538 Ziegelei. K. ist z. H. 1605 Alle Gebäude neu. K. ist z. H. 1651 Besitz sehr zersplittert. V. ist z. H. 1662 Mühle. V. war nicht einheimisch und konnte sich nicht in die örtlichen Verhältnisse fügen. K. ist z. H. 1884 Hof gut bewirtschaftet; die Gebäude neu; K. ist z. H. 1987 Alle Gebäude neu. V. ist z. H. 2257 Ziegelei. V. ist z. H.
	1909	a) 944,942 b) 1 525 340	a) 26 b) 1614	817 K. und V. sind Brüder. 1210—1320—1438—1450—1479—1485—1493—1555—1596—1647—1848—2052—2157 K. ist z. H. 1426 Neue Oekonomiegebäude. K. ist z. H. 1507 War im Augenblick des Verkaufes noch Gastwirtschaft. 1977 Brauerei. K. ist z. H. 1997 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 2056 Gastwirtschaft. K. ist z. H. 2351 Alle Nebengebäude ganz neu.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha in ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
gut. über 20 ha.	1910	a) 650,982 b) 1 011 416	a) 16 b) 1553	1132 V. ist z. H. 1202—1362 K. ist z. H. 1300 K. ist D. 1312 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 1362 K. ist z. H., der aber nur 0,078 ha verkaufen kann und nach 5 Monaten, da kein Einheimischer ihm etwas abkauft, das ganze Anwesen ohne jeden Verdienst einem Ortsfremden verkaufen muß. 1496 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. D. 1677 K. ist H. 2473 K. ist Großgrundbesitzer, der arrondiert. 2536 Gastwirtschaft mit schlecht gehender Metzgerei; Gebäude schlecht, aber Einbauten vorzüglich. K. ist z. H. Der hohe Preis wurde allgemein angestaunt.
2–5 ha.	1900	a) 22,596 b) 53 885	a) 7 b) 2384	1955 V. ist z. H. 2677 In dem Preis ist Reugeld für einen Rückkauf enthalten.
	1901	a) 29,036 b) 64 100	a) 10 b) 2207	1793 K. ist H., der 14 % gewinnt, aber erst in 2 Monaten. 2044 V. ist H. 2523 K. kauft, um sein Guthaben nicht einzubüßen, und da er das Anwesen für seinen Sohn verwenden kann.
vorzüglich.	1902	a) 32,908 b) 68 480	a) 11 b) 2080	1511 Alle Gebäude baufällig. 1809 K. ist H. 1935 Gebäude teilweis baufällig. 2266 V. ist H., der 25 % gewinnt. 2426 V. ist z. H. 2979 K. ist z. H.
	1903	a) 94,134 b) 222 560	a) 29 b) 2364	1879 Besitz schlecht bewirtschaftet. 1933—2096—2448—2862 V. ist z. H. 1952—2155—2301 K. ist z. H. 2317 Gastwirtschaft. K. ist z. H. 2508 Alle Gebäude ganz neu. 3858 Liebhaberpreis.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
vorzüglich. 2—5 ha.	1904	a) 89,058 b) 216 301	a) 26 b) 2428	2025 Verwandtenkauf. 2138—2376—2481 K. ist z. H. 2345—2742—3015 V. ist z. H. 2800 K. glaubte in dem Anwesen eine Schmiede errichten zu können und kaufte daher sehr teuer. Da er sich aber mit den Einheimischen nicht vertrug, verkaufte er schon nach 2 Monaten u. z. mit 28 % Verlust. 3375 K. muß nach 1½ Jahren mit Verlust weiterverkaufen.
	1905	a) 88,254 b) 233 212	a) 28 b) 2642	1799 Die Gründe waren vollständig vernachlässigt; seit fast 1 Jahr hat sich überhaupt Niemand darum gekümmert. 1976—2590—3992 K. ist z. H. 2279 V. verkaufte billig aus Laune und wegen Verdruß mit den Dienstboten. 2310—2359—3337—3490—3793 V. ist z. H. 2423 V. ist z. H. — K. arrondierte und brach die baufälligen Gebäude ab. 2580 Teilweis neue Gebäude. 2670 Gebäude baufällig. 2931 K. wollte um jeden Preis ein Anwesen. 2951 K. ist H., der das Geschäft aber zu wenig verstand, nichts verdiente und daher das Handeln bald aufgab.
	1906	a) 100,441 b) 267 450	a) 30 b) 2662	1867 Angegebener Wert ist vom Rentamt festgesetzt durch Erhöhung um 25 %; er ist aber, wie die ferneren Verkäufe ergaben, immer noch zu niedrig. 2235 K. ist z. H., der 30 % gewinnt. 2270 Neue Gebäude. 2450 K. ist z. H. 2608 Verwandtenkauf. 2881 Neuer Stall. 2981 K. ist H.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
	noch 1906			3031 Liebhaberpreis. 3225—3225 Die Gebäude ganz neu. 3384 V. ist H., der 15 % gewinnt. — K. ist zum Weiterverkauf mit Verlust gezwungen.
vorzüglich. 2—5 ha.	1907	a) 85,141 b) 246 970	a) 26 b) 2900	2274 Die Gebäude sehr baufällig. 2449 V., der das Anwesen erst kurz vorher selbst gekauft hatte, erhielt neben dem hier angegebenen Selbstkostenpreis noch eine Entschädigung. 2637 K. ist D. 2695—3526 Teilweis neue Gebäude. 2750—3250 V. ist z. H. 2801 K. arrondierte seinen Großgrundbesitz. 2934 Schmiede. 3183 Neue Gebäude. K. kauft um etwa 20 % zu teuer; er sah nicht auf den Preis, da er vorher ein anderes Anwesen sehr gut und teuer verkauft hatte. 3210 K. zahlt den hohen Preis, weil seine Braut schwanger ist und weil das Anwesen neben dem seines Vaters liegt. 3228—4243 Krämerei. 3316 K. ist z. H., der 40 % gewinnt.
	1908	a) 63,791 b) 194 067	a) 22 b) 3042	2622 K. ist z. H. — V. verkaufte weit unter dem Wert, da er schnell bares Geld brauchte, um mit einer fremden Frau durchbrennen zu können. 2769 K. ist H., der 8 % gewinnt. 2932 Ganz neuer Stadel. 2954—3101—4464 V. ist z H. 2980 V. ist H. 2980 Wagnerei. 3353 Ganz neue Gebäude. 4127 V. ist z. H. — K. ist Nachbar, der nur durch dieses Anwesen seinen Besitz gut vergrößern konnte. 4903 Krämerei.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
vorzüglich. 2—5 ha.	1909	a) 75,279 b) 239 885	a) 24 b) 3186	1980 V. hatte das Anwesen erst 4 Monat vorher selbst erworben; er verkauft jetzt mit Verlust, weil seine Frau geisteskrank war und nicht arbeitete. — K. war der H., der das Anwesen s. Z. dem V. verkauft hatte. 2410—3103 K. ist z. H. 2462 Krämerei. Inventar ist zu hoch angegeben; Preis erscheint daher hier zu niedrig. 2547 Teilweis neue Gebäude. — K. wird der 6. Besitzer in 6 Jahren. 2650 K. ist z. D. 3263 Wagnerei. Besitz sehr gut bewirtschaftet. 4563 Neue Gebäude. Liebhaberpreis eines kapitalkräftigen Mannes. 5727 Gastwirtschaft. Besitz in vorzüglicher Verfassung. K. ist z. H.
	1910	a) 37,497 b) 129 790	a) 12 b) 3461	2892 Schmiede. 3244 Gastwirtschaft. 4181 Sehr schönes Wohnhaus. 6235 Verwandtenkauf.
vorzüglich 5—20 ha	1900	a) 103,847 b) 206 000	a) 9 b) 1983	1733—1949—2003—2003 K. ist z. H. 2385 Gastwirtschaft. K. ist z. H.
	1901	a) 131,685 b) 327 800	a) 12 b) 2489	1807—2695 K. ist z. H. 2065 Gastwirtschaft. K. ist z. H. 2162 Verwandtenkauf. Der Preis wurde so bestimmt, daß alle Gläubiger des V. befriedigt werden konnten. 2169 V. ist z. H. 2989—3051 Gastwirtschaft. 3412 Brauerei. V. ist z. H., der bei 7 Einzelverkäufen 6 % gewinnt. 3980 Gastwirtschaft. Teilweis neue Gebäude. Verwandtenkauf.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
5—20 ha. vorzüglich.	1902	a) 217,913 b) 469 058	a) 22 b) 2152	1744—1799—1800—2175—2225 K. ist z. H. 1867 Heruntergekommene Gastwirtschaft. K. ist H., der 19 % gewinnt. 2133 K. ist z. D. 2230 Heruntergekommene Gastwirtschaft. V. ist H. 2256 K. wurde von H. stark übervorteilt. 2288 Fast neue Gebäude. 2595 Ziegelei. 2629 Die Heirat des K. ist sehr eilig. 2800 V. ist z. H. 3125 Gastwirtschaft. K. ist z. H. 3192 Sehr schöne Gebäude.
	1903	a) 181,438 b) 423 320	a) 18 b) 2333	1647—1763 K. ist z. H. 1919 Schlechte Gebäude. K. hatte Freude an dem mit dem Besitz des Anwesens verbundenen Titel. 2284 Brauerei. K. ist H., der 14 % gewinnt. 2531—2690—2839 Gastwirtschaft. 2610 Brauerei. V. ist H. 3679 Mühle.
	1904	a) 219,440 b) 562 759	a) 20 b) 2564	1784 K. ist z. H., der bei 10 Einzelverkäufen 20 % gewinnt. 1796—1986—2023—2276—2550—2637 K. ist z. H. 2461 Wohnhaus baufällig. K. ist z. H. 2496—2825 Gastwirtschaft. K. ist z. H. 2502 K. ist z. H., der wußte, daß ihm der größere Teil von einem Großgrundbesitzer behufs Arrondierung werde gut abgekauft werden. 2515 Schönes Wohnhaus. Besitz gut bewirtschaftet. 2771 Neues Wohnhaus, das zur Hälfte vermietet werden kann. 3166 Gastwirtschaft; Haus neu gebaut. K. ist z. H. 3924 Schreinerei. K. ist z. H. 3937 Gastwirtschaft. Teilweis neue Gebäude. Verwandtenkauf. 4200 Gastwirtschaft, die aber nach 2 Jahren aufgehoben wurde. V. ist z. H.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
vorzüglich. 5—20 ha.	1905	a) 221,424 b) 587 668	a) 20 b) 2654	1593 Ganz schlecht bewirtschaftet. 2023 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 2061—2823—3263—3349 Gastwirtschaft. 2079—2166—2378—2571 K. ist z. H. 2192 Gebäude schlecht; Anwesen aber gut zum Zertrümmern geeignet. K. ist z. H. 2983 Krämerei. 3501 Bäckerei. 4621 Sehr schönes Wohnhaus.
	1906	a) 105,120 b) 300 550	a) 10 b) 2859	2212—2252—2916 K. ist z. H. 2994 Wohnhaus neu; Besitz sehr zersplittert. 3533 Alle Gebäude neu. K. ist z. H. 3913—3976 Gastwirtschaft.
	1907	a) 141,384 b) 384 000	a) 16 b) 2716	2134—2175—2301—2426 K. ist z. H. 3240 Gastwirtschaft. K. verhindert durch den Kauf, daß ihm Bierkonkurrenz im Dorf entstehe. 3356 K. wollte um jeden Preis schnell ein Anwesen. 3362 Gastwirtschaft. K. ist H., der Verlust erleidet. 3429 Schönes Haus. V. ist z. H. — K. sah die Grundstücke garnicht erst an. 3544 Gastwirtschaft.
	1908	a) 145,753 b) 400 970	a) 17 b) 2751	2081 Gezwungener Rückkauf durch z. H. 2286—2444—2478—2796—3046 K. ist z. H. 2706 V. ist z. H. 2790 K. ist H., der 18 % gewinnt. 2800 K. ist z. H., der nichts gewinnt. 2842 Gastwirtschaft mit einem neuen Nebengebäude. 3097 Neues Wohnhaus. 3318 V. ist H. 3462 Gastwirtschaft. 3937 Gastwirtschaft. Der Preis wurde durch Händler, die auch das Anwesen kaufen wollten, sehr in die Höhe getrieben.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
vorzüglich. 5—20 ha.	1909	a) 224,305 b) 638 286	a) 23 b) 2845	1939 Sehr schlecht bewirtschaftet. 2258 Besitz sehr zersplittert. K. ist z. H. 2469—2596 Teilweis neue Nebengebäude. 2570—2661—2720—3123—3160 K. ist z. H. 3077 Gastwirtschaft. K. ist z. D. 3208 V. ist z. H. 4422 Gastwirtschaft. Beim Kaufabschluß wurde kein Wert für Bewegliches ausgeschieden; Preis erscheint daher hier zu hoch u. z. im Hinblick auf frühere Verkäufe desselben Anwesens um über 1000 ℳ für je 1 ha.
	1910	a) 234,613 b) 650 490	a) 25 b) 2772	1499 Besitz sehr zersplittert. Stallung und Stadel ganz neu. Verwandtenkauf. 2067 K. ist z. H. 2654 V. ist z. H. — K. zahlte für das Hintergut genau denselben Preis, wie der V. für das über 2 ha größere Gesamtanwesen s. Z. gezahlt hatte. 3029 Ganz neue Gebäude. K. arrondiert. 3097 Gastwirtschaft. V. ist z. H. 3448 Krämerei. 3533 V. ist z. H. 6291 K. ist z. H., der eine vollkommen verfehlte Spekulation macht und nur wenig Parzellen anbringt.
vorzüglich. über 20 ha.	1900	a) 110,125 b) 269 100	a) 4 b) 2443	2224 Ziegelei. K. kommt nach 2 Jahren auf die Gant. 2428 Gastwirtschaft. Gebäulichkeiten in sehr gutem Zustand. 3470 K. ist z. H.
	1901	a) 150,970 b) 237 300	a) 5 b) 1571	1598—1786 K. ist z. H. 1631 Brauerei. K. ist z. H.
	1902	a) 49,110 b) 68 350	a) 2 b) 1391	1289 K. ist z. H.

Ertrags- und Absatzverhältnisse Größenklasse	Jahr	a) Gesamtfläche in ha b) Gesamtpreis in ℳ	a) Zahl der Kaufabschlüsse b) Durchschnittspreis für je 1 ha i. ℳ	Besondere Preisbestimmungsgründe für einzelne Anwesen (Die 1. Zahl ist der Preis für je 1 ha)
über 20 ha. vorzüglich.	1903	a) 174,387 b) 325 700	a) 5 b) 1867	1836 Gastwirtschaft. K. ist z. H. 2129 Stall, 2 Remisen und Getreidemagazin neu. 2766 Gastwirtschaft. K. behält durch den Kauf das Biermonopol im Dorfe.
	1904	a) 124,347 b) 266 500	a) 4 b) 2143	1904 K. ist z. H. — V. verstand sich mit den Dienstboten nicht und hatte daher keine Freude am Anwesen. 2544 Ziegelei.
	1905	a) 272,501 b) 643 000	a) 8 b) 2359	1979--2100—2247—2731 K. ist z. H. 2206 K. ist z. H. — V. hatte keinen Sohn; seine Tochter wollte nicht in den Hof heiraten. 2647 V. ist z. H.
	1906	a) 72,483 b) 188 000	a) 2 b) 2593	2541 K. ist z. H. 2623 Gastwirtschaft. K. ist z. H.
	1907	a) 90,940 b) 254 000	a) 4 b) 2793	2153 Schönes Wohnhaus. — K. ist z. H. 2783 K. ist z. H. 2800 K. hat durch den Kauf dieser 2. Wirtschaft das Monopol im Dorfe.
	1908	a) 112,887 b) 291,000	a) 5 b) 2577	2341 Gastwirtschaft. K. ist z. D. 2905 Gastwirtschaft. K. ist H. 2949 Gastwirtschaft. V. ist H., der 2 % gewannt.
	1909	a) 90,763 b) 218 500	a) 4 b) 2407	2230 4 Nebengebäude ganz neu. 2552 K. ist z. H. 2581 Gastwirtschaft. — K. ist z. H.
	1910	a) 44,675 b) 165 000	a) 2 b) 3693	2803 K. ist H. 4653 Gastwirtschaft. Der hohe Preis ist durch Konkurrenzneid bedingt.

IV. Feststellung der Preisbewegung.

1.

Die nach vorstehender Zusammenstellung errechneten Durchschnittspreise sind für die Feststellung der Preisbewegung nicht sämtlich gleich gut verwertbar. Sie sind nämlich aus verschieden großen Gruppen berechnet. Die Zahl der Kaufabschlüsse in den einzelnen Jahren und Ertragsklassen schwankt zwischen 2 und 112. Es ist selbstverständlich, daß ein aus 2 Käufen errechneter Durchschnittspreis noch nicht die Wahrscheinlichkeit für sich in Anspruch nehmen kann, daß er sich bei Vermehrung der Kaufabschlüsse nicht wesentlich ändern würde. Von welcher Gruppengröße an darf aber diese Wahrscheinlichkeit als gegeben angenommen werden? Eine genaue Beantwortung dieser Frage konnte in anderen Statistiken nicht gefunden werden; die Frage wird wohl auch für jeden Fall anders zu beantworten sein. Im gegebenen Falle dürfte es angezeigt erscheinen, Durchschnittspreise, die aus mindestens 20 Kaufabschlüssen errechnet sind, ohne weiteres zu verwerten. Unter gewissen Umständen wird es aber noch möglich sein, auch ohne Fehler noch unter die angegebene Zahl heruntergehen zu können. Es wurden nämlich die Schwankungszahlen der 3 längsten und gleichmäßigsten Reihen (guter Ertrag 5—10 ha) berechnet und als 20, 16 und 14 gefunden. Dementsprechend dürften auch die Durchschnittspreise, die aus Gruppen von 10—19 Käufen errechnet sind, verwertet werden können, wenn die Schwankungszahl nicht größer als 20 ist.

Nach diesen Gesichtspunkten sind nachstehend die Durchschnittspreise zusammengestellt.

Durchschnittspreise für je 1 ha in Mark.

Die Zahlen sind aus mindestens je 20 Kaufabschlüssen errechnet.
Die eingeklammerten Zahlen sind aus je 10—19 Kaufabschlüssen errechnet; die klein beigesetzte Zahl ist die Schwankungszahl.
* bedeutet, daß wohl Gruppen von 10—19 Kaufabschlüssen vorhanden sind, daß aber wegen der Größe der klein beigesetzten Schwankungszahlen die Durchschnittspreise nicht mit Sicherheit verwertbar sind.
— bedeutet, daß nur weniger als 10 Käufe abgeschlossen wurden.

Größe in ha	Ertrags- und Absatzklasse	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910
2—5	mäßig	(807) 17	(816) 10	* 29	896	901	913	1045	1090	1294	1427	(1357) 11
	gut	1463	1407	1415	1482	2491	1515	1645	1707	2054	2205	2244
	vorzüglich	—	(2207) 5	(2080) 12	2364	2428	2642	2662	2900	3042	3186	* 21
5—20	mäßig	762	817	* 23	784	812	891	911	932	965	1152	(1049) 16
	gut	1249	1281	1223	1268	1429	1423	1492	1610	1653	1822	1730
	vorzüglich	—	(2489) 16	2152	(2333) 17	2564	2654	* 24	(2716) 15	(2751) 15	2845	2772
über 20	mäßig	—	* 25	—	(673) 18	(713) 13	* 23	(776) 20	(832) 14	891	—	—
	gut	* 21	(889) 14	* 22	1044	1160	1259	1376	1378	1536	1614	* 24
	vorzüglich	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Vom Jahre 1903 an ist das Bild im allgemeinen vollständig; in den Jahren 1900—1902 aber sind störende Lücken vorhanden. Wie können diese Lücken beseitigt werden? Das Naheliegendste wäre, je 3 Gruppen zusammenzuziehen, sodaß nur 3 Größengruppen oder nur 3 Ertragsgruppen beständen. Das widerspricht zwar dem im vorstehenden Kapitel unter Ziffer 3 Gesagten; die Probe muß aber doch gemacht werden. Demnach wurden die Gruppendurchschnittspreise errechnet und noch dazu auf 2 Arten, durch Division der Gesamtflächen in die Gesamtpreise und durch Wiegen [1]) der in der Hauptzusammenstellung enthaltenen Durchschnittspreise. Immer aber war das Ergebnis ein den Tatsachen nicht entsprechendes, also ein unbrauchbares. So geht z. B. aus der vorstehenden Zusammenstellung ganz klar hervor, daß in der Gruppe 5—20 ha die Preise von 1901 auf 1902 gefallen sind; errechnet man aber den Durchschnitt, so ergibt sich ein Steigen von etwa 3 %. Erklärbar ist dieser Unterschied dadurch, daß die Zahl der Kaufabschlüsse in der mäßigen Klasse um rund 30 % ab-, die in der vorzüglichen Klasse aber fast um 80 % zugenommen hat, und daß dabei 1 Gruppe eine große Schwankungszahl aufweist.

Es muß also eine andere Art der Zusammenfassung gewählt werden. Betrachtet man die in der Hauptzusammenstellung enthaltenen Durchschnittspreise und die Zahl der Kaufabschlüsse der Jahre 1900 bis 1902, so wird man in der guten Ertragsklasse eine gewisse Regelmäßigkeit beobachten können; auch im allgemeinen zeigen diese Jahre den gleichen Charakter einer durch keine besonderen politischen, volkswirtschaftlichen oder natürlichen Ereignisse beeinflußten Zeit. Es erscheint daher angezeigt, diese 3 Jahre zusammenzufassen, wodurch ein einwandfreier Ausgangspunkt der Betrachtung gefunden sein dürfte. Um dann das Bild der Preisbewegung noch deutlicher zu machen, wurden die Durchschnittspreise in Prozente umgerechnet, und außerdem in statistischen Kurven gezeichnet.

---

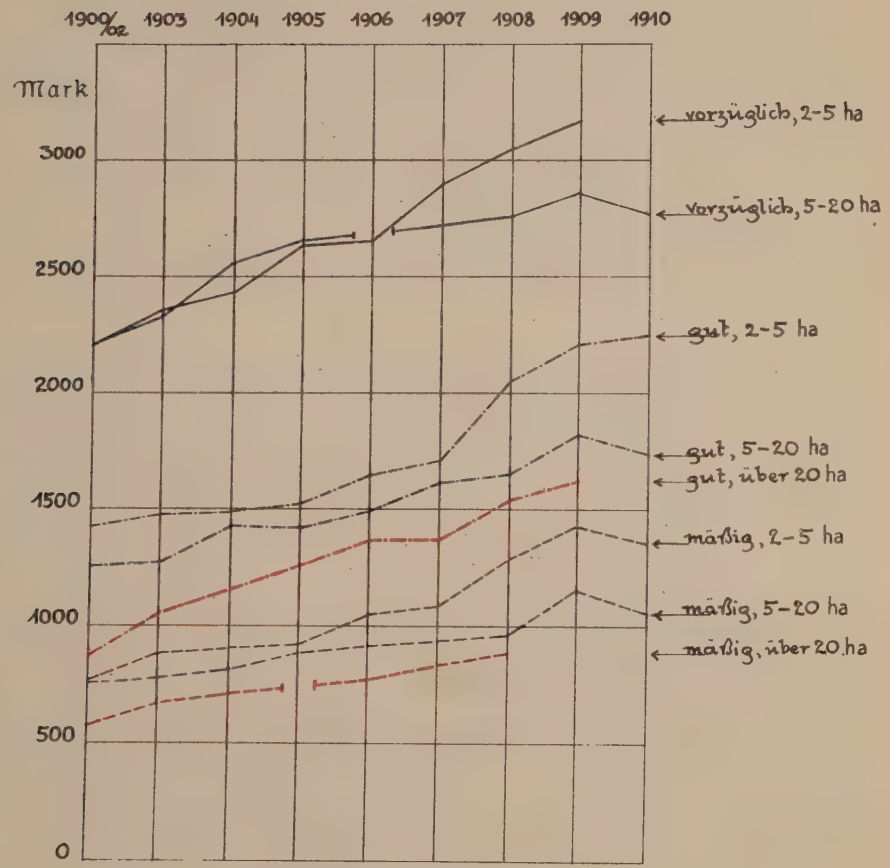
[1]) Beim Wiegen werden die gefundenen Durchschnittspreise der 3 Ertragsklassen mit der zugehörigen Zahl der Kauffälle multipliziert und die Summe dieser 3 Produkte durch die Summe der Kauffälle dividiert. So ist z. B. der Durchschnittspreis für die Größe 2—5 ha und das Jahr 1900 $= \frac{15 \cdot 807 + 45 \cdot 1463 + 7 \cdot 2384}{15 + 45 + 7}$

Durchschnittspreise für je 1 ha in Prozenten.

(Die kleinen Zahlen in Klammern der Spalte „1900/02" sind die Durchschnittspreise in Mark.

Größe in ha	Ertrags- und Absatzklasse	1900/02	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910
2—5	mäßig	(775) 100	115,6	116,2	117,8	134,8	140,6	166,9	184,1	175,0
	gut	(1426) 100	103,9	104,5	106,2	115,3	119,7	144,0	154,6	157,3
	vorzüglich	(2205) 100	107,2	110,1	119,8	120,7	131,5	137,9	144,4	*
5—20	mäßig	(770) 100	101,8	105,4	115,7	118,3	121,0	125,3	149,6	136,2
	gut	(1248) 100	101,6	114,5	114,0	119,5	129,0	132,4	145,9	138,6
	vorzüglich	(2211) 100	105,5	115,9	120,0	*	122,8	124,4	128,6	125,3
über 20	mäßig	(588) 100	114,4	121,2	*	131,9	141,4	151,5	—	—
	gut	(881) 100	118,5	131,6	142,9	156,1	156,4	174,3	183,2	*
	vorzüglich	(1852) *	—	—	—	—	—	—	—	—

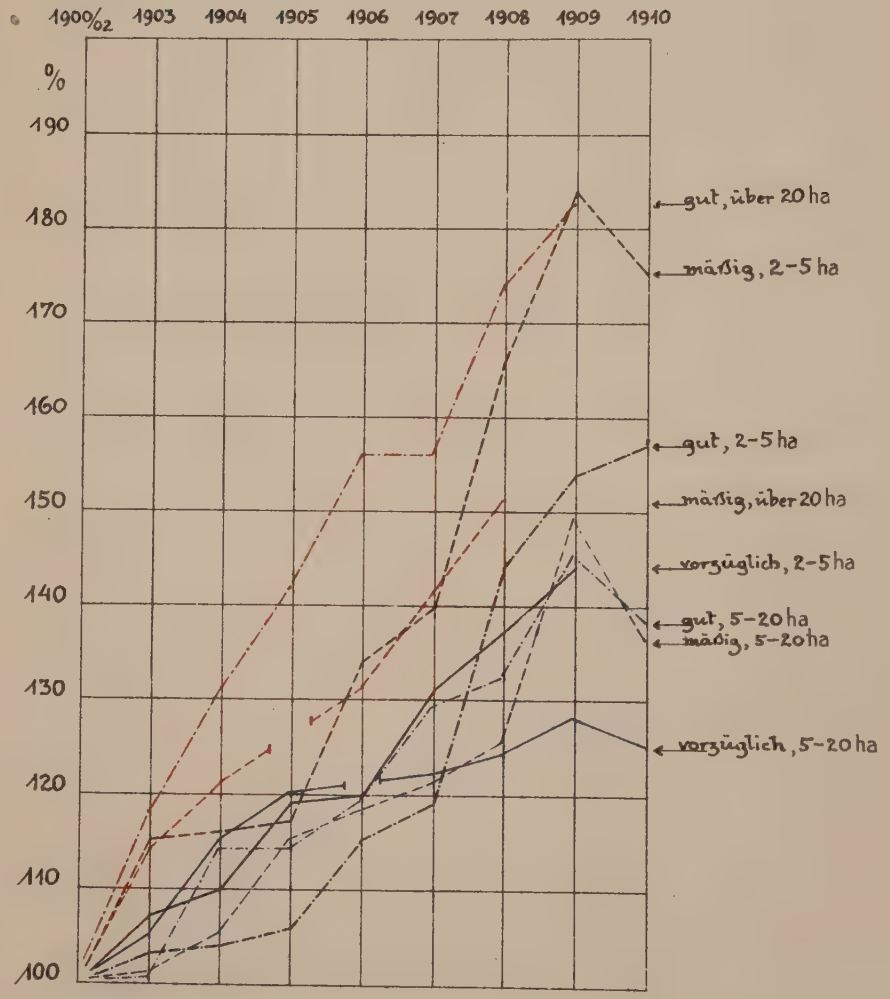
~ Durchschnittspreise ~
in Mark
für je 1 ha.



Zeichenerklärung

2-5 ha vorzüglich — 5-20 ha vorzüglich — 20-100 ha vorzüglich
2-5 ha gut — 5-20 ha gut — 20-100 ha gut
2-5 ha mässig — 5-20 ha mässig — 20-100 ha mässig

~ Durchschnittspreise ~
in Prozenten
für je 1 ha.



[: Der Rahmen muss in gleicher Ausdehnung nach unten verlängert gedacht werden, um auf den Nullpunkt zu kommen :]

Aus vorstehender Zusammenstellung und den Kurven ergibt sich nun im allgemeinen: Die Preise sind in den Anfangsjahren am niedrigsten; sie steigen bis 1909, und fallen dann mit einer Ausnahme wieder im Jahre 1910. — Bezüglich dieses Jahres ist zu bemerken, daß die Einsichtnahme in die Kataster erst nach der Ernte erfolgte, daß also die größere Zahl der zwischen Fruchtblüte und Ernte stattgehabten Kaufabschlüsse berücksichtigt ist, und daß daher das Fallen des Preises im Jahre 1910 nicht etwa darauf zurückzuführen ist, daß gerade die Zeit der höheren Preise nicht bearbeitet sei. Die Zeit der Materialsammlung läßt vielmehr den Schluß zu, daß auch bei Berücksichtigung aller Käufe keine wesentliche Änderung mehr eintreten würde. — Das Steigen der Preise erfolgt nicht gleichmäßig; es ist in den einzelnen Größen- und Ertragsklassen verschieden. Hierauf wird aber erst im nächsten Kapitel näher eingegangen werden.

2.

Nun läßt sich die Preisbewegung außer durch den Vergleich der Durchschnittspreise noch auf eine andere Weise feststellen, nämlich durch den Vergleich der beim mehrmaligen Verkauf ein und desselben Gutes erzielten Kaufpreise.

Im ganzen wurden in den Jahren 1900—1909: 2181 Anwesen verkauft; hiervon sind 94 = 4,3 % keine landwirtschaftlichen Güter und 1 Gut bleibt, weil bedeutend über 100 ha groß, außer Betracht. [1]) Die in der Hauptzusammenstellung für 1900—1909 [2]) enthaltenen 2766 Kaufpreise beziehen sich also auf 2086 landwirtschaftliche Güter. Es hat sonach eine größere Zahl von Anwesen den Besitzer mehrfach durch Kauf gewechselt. Hiervon fallen für diesen Teil der Betrachtung diejenigen weg, welche vom gewerbsmäßigen oder gelegentlichen Händler ge- und nach kurzer Zeit wieder verkauft wurden. Von diesen 2086 landwirtschaftlichen Gütern wurden nun:

232	Anwesen	je 2	mal	
60	„	„ 3	„	
11	„	„ 4	„	
2	„	„ 5	„	und
1	„	7	„	freihändig verkauft.

[1]) Siehe III, 1, a und V, 3.

[2]) Da das Jahr 1910 nicht vollständig ist, wurde, um einen Vergleich der Zahlen des mehrfachen Wechsels zu ermöglichen, dieses Jahr vorstehend nicht berücksichtigt.

Zwischen diesen Verkäufen sind aber an einzelnen Gütern oft größere Veränderungen vorgekommen; es wurden in der Zwischenzeit Teile dazu gekauft oder weg verkauft; Gebäude brannten ab und wurden neu gebaut; Nebenbetriebe wurden neu eingerichtet oder abgeschafft usw.

Zu- und Verkäufe einzelner Teile kann man nicht dadurch ausschalten, daß man die Preise für je 1 ha, und nicht die Gesamtpreise, vergleicht, denn die zu- oder verkauften Teile brauchen durchaus nicht dem Durchschnitte des Gutes zu entsprechen. Die Berücksichtigung neuer Gebäude und Betriebe aber würde eine Schätzung nötig machen, deren Ergebnis nicht immer einwandfrei sein würde.

Daher darf man, will man die Preisbewegung richtig feststellen, nur solche Güter heranziehen, welche gar keine oder nur unwesentliche Veränderungen erfahren haben. Unter diesen Voraussetzungen können nun für die ganze Berichtszeit [1]) berücksichtigt werden:

160 Anwesen, die je 2 mal
24 „ „ „ 3 „
5 „ „ „ 4 „ und
1 „ das 5 „ verkauft wurde.

Unter den ersteren Anwesen sind 2, die 2 mal, also z. B. 1901 und 1903 in der Größe von je 15 ha und 1905 und 1907 in der Größe von je 5 ha unter gleichen Verhältnissen verkauft wurden. Wird nun aus je 2 Verkäufen ein Schluß gezogen, so können sonach $160 + 2 + 24 \cdot 2 + 5 \cdot 3 + 1 \cdot 4 = 229$ Schlüsse bezüglich der Preisbewegung gezogen werden.

Für die Untersuchung, ob die bei mehrfach abgeschlossenen Käufen erzielten Preise der durch Berechnung der Durchschnittspreise festgestellten Preisbewegung entsprechen oder nicht, sollen 3 Zeitgruppen unterschieden werden,

a) die Zeit von 1900 bis einschließl. der 3 ersten Monate des Jahres 1903, in welcher bei Berücksichtigung „aller" Kaufabschlüsse ein Schwanken des Preises festgestellt wurde,
b) die Zeit vom 1. April 1903 bis Ende 1908, in der die Preise ständig stiegen, und
c) die 2 letzten Jahre, wo teilweise ein Zurückgehen der Preise stattfand.

[1]) D. h. mit Einschluß von 9 Anwesen, die im Jahre 1910 zum 2. Male verkauft wurden.

Zu a) 12 mal besteht völlige Übereinstimmung zwischen dieser und der erstaufgeführten Berechnungsart; 6 + 3 = 9 mal das Gegenteil; und wo nach der Hauptzusammenstellung die Preisbewegung fraglich ist, sind 2 Steigen, 2 Fallen und 1 Gleichbleiben des Preises zu verzeichnen. Das Schwanken des Durchschnittspreises in dieser Zeit erscheint also bestätigt.

Zu b) 138 mal besteht völlige Uebereinstimmung; weitere 19 mal ist diese gegeben, wenn man die unabsichtliche oder absichtliche Unrichtigkeit der Veranschlagung des Beweglichenwertes berücksichtigt; und 32 mal tritt ein Fallen statt des Steigens des Preises ein. Bezügl. der letzteren Angabe kann man aber 24 mal nicht von normalen Käufen sprechen, denn 4 sind Verwandtenkäufe, 4 mal lag zwischen den beiden Käufen eine Zwangsversteigerung, 11 mal war der 1. Verkauf nachweisbar zu teuer und 5 mal der 2. Verkauf ebenso zu billig u. z. aus rein persönlichen Gründen der beim Kauf Beteiligten. Es bleiben also nur 8 Fälle = 4 % übrig, nach denen die aus mehrfach verkauften Gütern errechnete Preisbewegung der aus „allen" Kaufabschlüssen errechneten entgegengesetzt ist.

Zu c) Im Jahre 1910 tritt nach der Hauptzusammenstellung, mit einer Ausnahme, ein Fallen des Preises ein. Von den 6 hier einschlägigen Fällen zeigen aber je 3 ein Fallen bezw. ein Steigen; von den 3 Fällen der Ausnahme nur 2 ein Steigen, der 3. aber ein Fallen. Für das Jahr 1909 bestehen 2 Fälle des Steigens, aber auch schon 3 Fälle des Fallens. Wenn aus diesen kleinen Zahlen überhaupt ein Schluß gezogen werden kann, so dürfte es der sein, daß das Jahr 1909 eine Zeit des Preisfallens oder wenigstens des Schwankens ist, und daß sich dies bei Betrachtung der mehrfachen Verkäufe früher zeigt als bei der Betrachtung „aller" Kaufabschlüsse.

Die hier durchgeführte Feststellung ist im allgemeinen nicht üblich, weil der Gedanke nahe liegt, daß ein, in verhältnismäßig sehr kurzer Zeit mehrmals verkauftes, Anwesen kaum jedesmal zum richtigen, d. h. der jeweiligen Gütermarktlage entsprechenden, Wert verkauft sein dürfte, und daß die außerhalb der Landwirtschaft liegenden persönlichen Preisbestimmungsgründe hier, d. h. bei den wiederholten

Verkäufen in kurzer Zeit eine hervorragende Rolle spielen. Wohl aber dürfte das Verfahren sich als gut verwertbar zur Prüfung der an 1. Stelle durchgeführten Preisbestimmung gezeigt haben.

Für die etwaige Ausfüllung der bezügl. der Gruppe „über 20 ha — vorzüglicher Ertrag" bestehenden Lücke bot das Verfahren nur einen einzigen Anhalt. Der Preis stieg dabei von 1900—1904 um 14 %, was als Bestätigung des in der Hauptzusammenstellung Gefundenen aufzufassen ist.

3.

In vielen Fällen, zumal wenn es sich um längere Zeitabschnitte handelt und wenn die Zeit für die Durcharbeitung nur knapp bemessen ist, wie dies z. B. bei der Vorbereitung des Gesetzentwurfes für die Reichs-Zuwachssteuer der Fall war, wird eine 3. Art der Feststellung angewendet; es werden nur „einzelne" Fälle des mehrmaligen Verkaufes ein und desselben Anwesens als typische Fälle weiter bearbeitet; und das Ergebnis wird dann verallgemeinert. Das ist die unzuverlässigste Art der Preisfeststellung und geeignet, die Statistik in Mißkredit zu bringen. In den Bemerkungen der Hauptzusammenstellung sind ja eine Menge von eigenartigen Preisbestimmungsgründen angegeben. Das wird wohl aber nur ein Bruchteil aller Gründe sein. Wird nun aber nur „einer" derselben bei der Auswahl als Muster nicht berücksichtigt, so muß das Ergebnis irreführend werden. Dazu kommt noch, daß, wer ein Muster aussucht, sich schon vorher auf andere Weise davon Kenntnis verschafft haben muß, welche Käufe als Musterkäufe betrachtet werden können. Die Schwierigkeit liegt eben darin, das Typische herauszufinden und in richtiger Weise zu generalisieren. Wie leicht ein Fehlgreifen in dieser Beziehung möglich ist, möge folgendes Beispiel zeigen: Es kann nach der Hauptzusammenstellung doch gar keinem Zweifel unterliegen, daß 1903 die Güterpreise gestiegen sind; und trotzdem wurde in der Sitzung des Landwirtschaftsrates vom 21. Januar 1904 [1]) die Behauptung aufgestellt, die Güterpreise seien gesunken; welche Behauptung unwidersprochen blieb. Am 24. März [2]) sagte ferner ein, im Besprechungsgebiet ansässiger, Herr: „Eine Erhöhung der Preise von zusammenhängenden Güterkomplexen sei keineswegs

[1]) Vierteljahresschrift des Landwirtschaftsrates 1904, Seite 102.

[2]) Vierteljahresschrift des Landwirtschaftsrates 1904, Seite 280.

zu konstatieren; der Preis der mittleren und großen Güter sei nicht durchgehends gestiegen; eher zurückgegangen." Ein gutes Beispiel für die Begründung der Unentbehrlichkeit einer „richtigen" Preisstatistik, die sich auf „alle" Kaufabschlüsse stützt.

4.

Berücksichtigt man das, was früher [1]) über die Ausscheidung des Wertes für das Bewegliche gesagt ist, erfährt man, in welcher Weise die Käufe unmittelbar von Landwirt zu Landwirt manchmal abgeschlossen werden, denkt man an die Preisbestimmung bei Verwandtenkäufen und sieht man sich einige Preisbestimmungsgründe in der Hauptzusammenstellung an, so kann man gegen das Ergebnis der Statistik mißtrauisch werden. Um zu prüfen, ob dieses Mißtrauen berechtigt ist und ob die angeführten Umstände das Gesamtergebnis beeinflussen, dürfte es angezeigt erscheinen, die Händlerpreise besonders zusammenzustellen. Die Händlerpreise dürften am ehesten die richtigen Preise sein, denn dafür sorgt die Konkurrenz der Händler und die Wachsamkeit des Rentamts.

Um den Vergleich zwischen Händler- und allgemeinen Preisen **einwandfrei zu gestalten**, sollen nur solche Gruppen verglichen werden, in denen mindestens 20 Händlerpreise enthalten sind. Darnach ergibt sich folgende Zusammenstellung.

[1]) Siehe II, 2.

Händlerpreise

Größe der Güter ha	Ertragsklasse	Jahr	Zahl der Händler-Kaufabschlüsse	Allgemeiner Preis ℳ	Händlerpreis ℳ	Der Händlerpreis ist gegenüber dem allgemeinen Preis höher (+) bezw. niedriger (—) um %
2—5	gut	00/02	29	1426	1448	+ 1,5
	"	08	22	2054	2175	+ 5,9
	"	09	22	2205	2329	+ 5,6
5—20	mäßig	00/02	24	770	778	+ 1,0
	"	07	23	932	974	+ 4,5
	gut	00/02	56	1248	1235	— 1,0
	"	04	36	1429	1558	+ 9,0
	"	05	34	1423	1516	+ 6,5
	"	06	51	1492	1492	+ — 0
	"	07	33	1610	1534	— 4,7
	"	08	45	1653	1674	+ 1,2
	"	09	43	1822	1906	+ 4,6
	vorzüglich	00/02	20	2211	2157	— 2,4
20—100	gut	00/02	23	881	891	+ 1,1
	"	04	24	1160	1206	+ 3,9
	"	05	23	1259	1188	— 5,6
	"	06	21	1376	1426	+ 3,6
	"	07	27	1378	1462	+ 6,1
	"	08	22	1536	1531	— 0,3

Vorstehende Zusammenstellung zeigt, daß die Händlerpreise nur wenig von den allgemeinen Preisen abweichen. Es kommen Abweichungen nach beiden Seiten vor, von + 9,0 bis — 5,6 %; je größer aber die Zahl der Kaufabschlüsse ist (56, 51, 45), desto geringer ist der Unterschied der Preise.

Die Händlerpreise setzen sich nun aus Händlereinkaufs- und Händlerverkaufspreisen zusammen. Es wäre nicht undenkbar, daß die Übereinstimmung der allgemeinen mit den Händlerpreisen auch dadurch zu stande gekommen sein könnte, daß die Einkaufspreise bedeutend „unter",

und die Verkaufspreise ebenso bedeutend „über" dem allgemeinen Preise gelegen wären. Eine genaue Untersuchung hierüber ist nicht durchführbar, da keine einzige Gruppe 20 Händlerverkaufspreise enthält; es fehlt also eine einwandfreie Unterlage. Dagegen sind in mehreren Gruppen 20 oder mehr Händlereinkaufspreise enthalten, die nachstehend zu einem Vergleich herangezogen werden konnten.

Händlereinkaufspreise.

Größe der Güter ha	Ertragsklasse	Jahr	Zahl der Händlereinkäufe	Allgemeiner Preis ℳ	Händlerpreis ℳ	Händlereinkaufspreis ℳ	Der Händlereinkaufspreis ist gegenüber dem allgemeinen Preis höher (+) bezw. niedriger (−) um %	Der Händlereinkaufspreis ist gegenüber dem Händlerpreis höher (+) bezw. niedriger (−) um %
5—20	gut	00 02	45	1248	1235	1220	— 2,2	— 1,2
	„	04	26	1429	1558	1503	+ 5,2	— 3,5
	„	05	28	1423	1516	1514	+ 6,4	— 0,1
	„	06	37	1492	1492	1476	— 1,1	— 1,1
	„	07	22	1610	1534	1454	— 9,7	— 5,9
	„	08	40	1653	1674	1648	— 0,3	— 1,6
	„	09	34	1822	1906	1821	— 0,1	— 4,5
20—100	gut	00/02	20	881	891	916	+ 4,0	+ 2,8
	„	04	22	1160	1206	1200	+ 3,4	— 0,5
	„	05	20	1259	1188	1182	— 6,1	— 0,5
	„	06	21	1376	1426	1426	+ 3,6	± 0
	„	07	27	1378	1462	1443	+ 4,7	— 1,3

In vorstehender Zusammenstellung sind die Gruppen unterstrichen, welche 10 oder mehr „Ver"käufe enthalten und welche daher am ehesten zum Vergleich herangezogen werden können. Das durch diese Gruppen gegebene Bild stimmt aber auch mit dem allgemeinen Bilde überein; es erscheint somit eine Verallgemeinerung von Schlüssen statthaft.

Die Händler„einkaufs"preise erscheinen im allgemeinen noch ein wenig höher als die allgemeinen Preise und auch nur um weniges niedriger als die Händlerpreise überhaupt. Demnach müssen sich auch die Händler„verkaufs"preise nahe den allgemeinen Durchschnittspreisen befinden. Die in der Hauptzusammenstellung gefundenen Durchschnittszahlen stimmen also in der Hauptsache mit beiden Arten der Händlerpreise überein und dürften somit den tatsächlichen Verhältnissen wirklich entsprechen.

V. Erklärung der Preisbewegung.

Wie läßt sich nun die so festgestellte Preisbewegung erklären; welches sind ihre Ursachen? Bei der Beantwortung dieser Frage kann es sich selbstverständlich nicht um Anführung aller einzelnen Preisbestimmungsgründe handeln; sondern es sollen nur solche Gründe besprochen werden, welche auf die Preisbestimmung der Mehrzahl der Güter, wenn auch in verschieden hohem Grade, Einfluß ausgeübt haben; welche also für das Besprechungsgebiet oder für die Besprechungszeit typisch waren. Der Einfluß der anderen, nur das Einzelanwesen betreffenden, Preisbestimmungsgründe wird sich wohl gegenseitig aufheben; oder ein solcher müßte, weil schon lange Zeit in derselben Weise wirkend, schon allgemein bekannt sein, was aber m. E. nicht der Fall ist.

Die verschiedenen typischen Preisbestimmungsgründe wirken nun entweder in derselben Richtung u. z. wieder in verschieden hohem Maße, oder sie wirken in verschiedener Richtung. Es muß daher auch versucht werden, das Maß des Einflusses jedes einzelnen Grundes zu bestimmen. Das wird aber nur in wenigen Fällen mit einiger Genauigkeit durchzuführen sein; in der Mehrzahl der Fälle werden vielmehr nur weniger genaue Annäherungswerte angegeben werden können, weil sich entweder eine genaue Berechnung überhaupt nicht anstellen läßt, oder weil eine solche besondere, aus dem Rahmen dieser Abhandlung fallende, Studien voraussetzt.

Die Berechnung wird auch sehr verschiedenartig sein müssen und können, je nachdem es sich um Gründe handelt, die nur für das Besprechungsgebiet typisch sind, oder um solche, die ganz allgemein gelten.

Eine bestimmte Reihenfolge soll bei der Besprechung nicht eingehalten, wohl aber mit dem Grund, der am offensichtlichsten ist, begonnen werden.

1.

Während der 3 ersten Jahre der Besprechungszeit ist die Zahl der Kaufabschlüsse verhältnismäßig gering.

1900 : 196
1901 : 188
1902 : 192

Mit dem Jahre 1903 aber ändert sich die Lage. Die Zahl der Kaufabschlüsse steigt auf 273, um dann immer noch mehr zu steigen; die Durchschnittspreise der Güter gehen 1903 in die Höhe u. z. bis zu 118 % der Preise der 3 früheren Jahre, um dann immer noch weiter zu steigen.

Dieser Umschwung läßt sich nur durch eine äußere Veranlassung erklären und diese ist die am 25. Dezember 1902 erfolgte Bekanntgabe eines neuen Zolltarifgesetzes, welches mit der Wirksamkeit vom 1. März 1906 den Einfuhrzoll auf Weizen, Roggen, Gerste und Hafer ganz wesentlich erhöhte. Eine Erhöhung des Zolles bewirkt aber höhere Einnahmen des für den Markt produzierenden Landwirtes. Die sonach, allerdings erst für 1906, in sichere Aussicht gestellte Verbesserung der Lage übt aber schon sofort einen Einfluß auf die Preisbildung des Bodens aus; der zukünftige Gewinn wird schon in der Gegenwart teilweise vorweggenommen u. z. trotz „1903 andauernd gedrückter Getreidepreise [1])". Von 1904 an erfahren dann aber auch „die Getreidepreise eine nicht unbeträchtliche Steigerung".

Der Gewinn aus der Zollerhöhung ist naturgemäß für denjenigen Landwirt am größten, der das meiste Getreide auf den Markt zu bringen vermag; je größer also der Besitz und je ertragsreicher der Boden, desto größer auch der Gewinn. Die Richtigkeit dieser theoretischen Behauptung wird durch die Tatsachen voll bestätigt.

Betrachtet man im 2. Diagramm die Kurven der Größenklasse über 20 ha, so findet man, daß die Preise der Güter mit guten Böden bedeutend mehr steigen, als die der Güter mit mäßigen Böden. Der Unterschied beträgt

1903 : 4 %
1904 : 10 %
1907 : 15 % und
1908 : 23 %.

[1]) I, Schlußzusammenstellung.

Die Kurve der guten Klasse zeigt nicht dieselbe Regelmäßigkeit, wie die der mäßigen Klasse; bei ersterer ist die Steigerung von 1905 auf 1906 etwas stärker als vorher, wofür aber dann von 1906 auf 1907 ein Stillstand eintritt. Soweit diese Unregelmäßigkeit nicht etwa auf Zufälligkeiten beruht, und also belanglos ist, kann dieselbe auch als Folge der eigentümlichen Erscheinungen auf dem bayer. Getreidemarkte 1905 erklärt werden. Während nämlich der Weizenpreis 1905 gegenüber dem Vorjahre in Berlin und Danzig gleichbleibt, bezw. sinkt, steigt er in München; der Preis für Hafer und Gerste aber steigt in München etwa um das Dreifache dessen, was er in Berlin und Danzig steigt; bezügl. des Roggens sind die Verhältnisse überall annähernd gleich [1]). In Bayern war also 1905 der Getreidepreis für den Produzenten teilweise besonders günstig; das bessere Gut aber hatte naturgemäß den größeren Gewinn, weil es mehr verkaufen konnte. Diese Verhältnisse wirkten noch bis zur Ernte 1906 nach; und daher in diesem Jahre die größere Steigerung der Preise besserer Güter. Auf Grund der Ernte 1906 wurde der Getreidepreis (ausschließlich Roggen) wieder etwas ausgeglichen, und damit ergab sich auch für 1907 ein Ausgleich des Güterpreises. Es ist ja eine alte Erfahrung, daß, bei sonst gleich bleibenden Verhältnissen, die Preise der Güter durch den Ausfall der einzelnen Ernten nach Menge und Güte, sofort in Mitleidenschaft gezogen werden.

Wie unverhältnismäßig der Preis mit der Größe der Güter steigt, kann in der Klasse „guter Ertrag, über 20 ha" noch besonders gezeigt werden. Hier sind nämlich die Kaufabschlüsse der Güter über 50 ha zwar nicht sehr zahlreich; bei 2 Jahren aber erlaubt die Gleichmäßigkeit der Preise doch einen Vergleich. Darnach sind die Preise gegenüber den Jahren 1900/02 gestiegen im Jahre

	1904:	1906:
bei 20— 50 ha auf	127 %	135 %
bei 50—100 ha auf	140 %	201 %.

Betrachten wir dann die Kurve der Klasse „vorzüglich, 5—20 ha", so finden wir auch hier ein stetiges Steigen bis 1909. Dasselbe ist aber verhältnismäßig gering gegenüber den vorerwähnten 2 Klassen.

---

[1]) Siehe: Statistisches Jahrbuch f. d. deutsche Reich 1910, Seite 266.

Folgerichtig müßten nun auch die mittleren Güter mit geringeren Böden und die kleinen Güter unter 5 ha noch weniger im Preise in die Höhe gegangen sein, da deren Besitzer noch weniger Getreide für den Markt produzieren, bezw. selbst Getreide für ihren Haushalt kaufen müssen. Tatsächlich steigen aber auch die Preise dieser Güter u. z. teilweise zu einer ansehnlichen Höhe.

Woher kommt hier das Steigen des Preises; kann es auch noch, wenn auch vielleicht nur mittelbar, durch den Zolltarif bewirkt sein?

Von dem Augenblick an, in dem der größere Besitz mühelos ganz unverhältnismäßig mehr Rente abwirft, als der kleinere Besitz, ist natürlich Jedermann bestrebt, seinen Besitz zu vergrößern, um von dem Geschenk der Gesamtnation möglichst viel für sich zu erhaschen. Wer zu seinem Besitz noch hinzukauft, ist dabei bereit, die neuen Äcker auch etwas über den sonstigen Wert zu bezahlen, da er ja einen noch größeren Vorteil für sich erwarten darf. Der Kleinbauer kann also über dem Wert verkaufen. Wer dagegen als Kleinbauer kaufen will, hat beim Kauf nach der Zollerhöhung, nicht nur Seinesgleichen, sondern auch den Großbesitzer zum Konkurrenten; er muß also die selbständige Arbeitsgelegenheit noch teurer als bisher erkaufen und außerdem für das Getreide, das er nicht selbst produziert, dessen er aber für seinen Haushalt bedarf, einen höheren Preis bezahlen.

Hierfür einige Belege: 4 Großgrundbesitzer haben 1900—1902 nichts, von 1903—1908 aber 379,534 ha in ganzen Anwesen, also ohne sonstige Stückländereien, zu ihrem bisherigen Besitz hinzugekauft. — In der Sitzung des Landwirtschaftsrates vom 26. April 1905 erklärte Prof. Dr. Schreiner [1]): „Die Landwirte legen jetzt übriges Geld in Grund und Boden an, und das sei der Hauptgrund für die höheren Güterpreise." Eine Behauptung, der nur von „einem" Herrn widersprochen wurde, und auch nur mit dem Vorbehalt, daß sie wenigstens für seine Heimat (Mittelfranken) nicht zutreffe. — Nach den Bemerkungen in der Hauptzusammenstellung führte der hohe Kaufpreis mehrfach zur Gant oder zum Weiterverkauf mit Verlust, u. z. beim Besitz von 2 - 5 ha in 3,3 % aller angeführten Kaufabschlüsse, bei 5—20 ha in 1,5 % und bei über 20 ha nur in 0,8 %. Eine

[1]) Vierteljahresschrift des Landwirtschaftsrates 1905, Seite 380.

Bezahlung über den Ertragswert kommt also beim Kleinbesitz viel öfter vor als beim Großbesitz.

Von Anhängern des Schutzzolles wird nun u. a. geltend gemacht, daß auch der Kleinbauer vom Schutzzoll Vorteil habe, denn auch er verkaufe Getreide zu höherem Preise. Nun kommt es wohl im Besprechungsgebiet vor, daß Kleinbauern mit nur 2 ha Besitz Getreide verkaufen. Ein solcher Kleinbauer verkauft aber nur, wenn der Getreidepreis besonders hochsteht u. z. in der Hoffnung, daß in der Zeit, wo er das Getreide bezw. das hieraus gewonnene Mehl in der eignen Haushaltung braucht, der Getreidepreis dann niedriger stehen werde. Es handelt sich also — abgesehen von Fällen eines augenblicklichen Geldbedarfes — um eine Spekulation auf die Getreidepreisschwankungen innerhalb eines Jahres, die mit der Größe des Besitzes nichts zu tun hat. Die so erhaltene, mündliche Auskunft wird durch eine schriftliche Mitteilung einer größeren Mühle des Besprechungsgebietes ergänzt, welche auszugsweise lautet: „Die Bauern können mit aller Sicherheit darauf rechnen, in der Mühle zu jeder Zeit einen sicheren Abnehmer für ihr Getreide zu haben. Der direkte Verkehr mit dem Produzenten hat auch große Nachteile; namentlich können wir eine Konjunktur nicht richtig ausnützen, sondern müssen von den Bauern kaufen, wenn diese es für gut finden, ihr Getreide abzugeben. In der Regel geschieht dies bei weichenden Preisen, während die Bauern mit dem Verkauf zurückhalten, sobald die Preise steigen. Sie kaufen dann später ihr Mehl, wo sie es am billigsten bekommen können. Herr N. gibt ihnen dazu die beste Gelegenheit, denn er kauft, wie dies im letzten Jahre geschehen ist, sobald die Preise billig sind, ausländisches Mehl in größeren Mengen auf Spekulation und liefert dann den Bauern das Mehl sackweise."

Nun hat es sich ferner noch bei jeder Erhöhung des Getreidezolles gezeigt, daß die durch ihn gewährte Hilfe beim Gleichbleiben des Landwirtschaftsbetriebes immer nur eine vorübergehende war. Der Betrag, der dem Produzenten und Verkäufer von Getreide infolge des Zolles mühelos zufiel, wurde durch die Bodenpreise und von der Grundverschuldung aufgesogen, und dann trat wieder die alte Lage ein, wie sie vor der Einführung oder Erhöhung des Zolles bestanden hatte. Dies zeigt sich auch jetzt. Schon

1908 [1]) „konnte die Gesamtlage nicht als durchaus befriedigend angesehen werden". Ferner tritt am Ende der Berichtszeit wieder ein Fallen, oder doch mindestens ein Schwanken, der Bodenpreise ein; es beginnt sich also der Zustand anzubahnen, wie er am Beginn der Berichtszeit beobachtet wurde. Eine Bestätigung hierzu liefert auch die Zahl der Kaufabschlüsse, die zwischen 1903 und 1908 von 273 auf 351 gestiegen, im Jahre 1909 aber auf 302 gefallen war, und 1910 voraussichtlich nicht einmal diese Höhe mehr erreichen wird.

Wie groß der Anteil der Zolltarifgesetzgebung an der Steigerung der Güterpreise ist, kann erst später [2]) zu berechnen versucht werden.

2.

Für einen kleinen Teil des Besprechungsgebietes, die Nordwestspitze der Holledau, bildet der Hopfen das Hauptprodukt der Landwirtschaft. Ernteerträge und Hopfenpreise sind aber sehr großen Schwankungen unterworfen, wie nachstehende Zusammenstellung zeigt.

[1]) Siehe I, Schlußzusammenstellung.
[2]) In Ziffer 13.

Hopfenertrag.

Jahr	Anbaufläche in ha	Ernteertrag der Hopfengemeinden in dz	Ertrag für je 1 ha in dz	Durchschnittspreis für je 1 dz in ℳ	Durchschnittsertrag für je 1 ha in ℳ
	1	2	3	4	5
1900	3390	18 369	5,71	215	1228
1901	3568	10 374	2,90	[1])	[1])
1902	3654	25 235	6,90	205	1414
1903	3779	21 821	5,77	385	2221
1904	3980	24 354	6,11	365	2250
1905	4273	27 933	6,59	180	1150
1906	4335	32 668	7,53	160	1205
1907	4400	28 196	6,40	145	928
1908	4203	33 721	8,02	95	762
1909	3768	15 675	4,16	375	1560

Spalte 1 und 2 nach der Zeitschrift des K. Statistischen Landesamtes.

Spalte 4 gibt die Preise an, die den Hopfenbauern für die Ernte des betreffenden Jahres wirklich bezahlt wurden, also keine Marktpreise. Sie wurden auf Anregung des deutschen Hopfenbauvereins von den k. Magistraten in Wolnzach und Geisenfeld erholt. (Pfaffenhofen hat keine Aufzeichnungen gemacht.)

[1]) Bezl. des Jahres 1901 besteht eine Unstimmigkeit zwischen den Angaben des landwirtschaftlichen Kreisausschusses für Oberbayern und den Angaben der Magistrate; welche Unstimmigkeit selbst vom Deutschen Hopfenbauverein nicht aufgeklärt werden konnte.

Es ist nun eine allgemein bekannte Tatsache, daß ebenso schwankend wie die Erträge des Hopfenbaues, auch die Preise der Hopfengärten und damit die der landwirtschaftlichen Güter sind. Da nun aber das Hopfengebiet nur ein kleiner Teil des Besprechungsgebietes ist (1,08 % der Gesamtfläche) [1]), erscheint es selbstverständlich, daß diese Schwankungen

[1]) Errechnet nach der v. K. Statistischen Landesamt erhaltenen Hopfenbaustatistik für 1910.

in den errechneten Durchschnittspreisen nicht besonders in die Erscheinung treten können. Nur in einem Falle läßt sich die Beeinflussung des Durchschnittspreises der Güter durch die Hopfenerträge nachweisen. 1903 und 1904 waren nämlich 2 ganz vorzügliche Hopfenjahre. Dadurch nahm der Immobilienverkehr in der Holledau sehr stark zu, und es wurden so außerordentlich hohe Preise für Grundstücke bezahlt, daß sich die Regierung [1]) im Frühjahr 1905 zu besonderen Maßregeln hiergegen veranlaßt sah. In demselben Jahre trat aber schon ein Umschwung ein. Die Hopfenpreise gingen um die Hälfte zurück und damit fiel auch der Preis der landwirtschaftlichen Güter nach der Ernte 1905. Hierauf ist es wahrscheinlich zurückzuführen, daß im folgenden Jahre die in den Durchschnittszahlen angegebene Bodenpreissteigerung bei den Gütern geringerer Größe mit vorzüglichem Boden nicht so stark hervortrat, als es wohl sonst der Fall gewesen wäre; bezw. darf wohl angenommen werden, daß die größere Preissteigerung der genannten Güter in den Jahren 1904 und 1905 durch den Hopfenbauertrag beeinflußt wurde, und daß dann von 1906 an wieder ein Ausgleich eintrat.

Aus oben erörterten Gründen kann sich auch die 1907 eingetretene Zollerhöhung von 14 auf 20 Mk. für den Doppelzentner Hopfen in der Preisstatistik nicht bemerkbar machen.

3.

Die Grundrente kann ferner eine Steigerung erfahren durch Verbesserung im Feldsystem und besonders durch die Kulturunternehmungen. Die nachstehende Zusammenstellung zeigt, daß für Kulturunternehmungen im Ganzen rund 368 000 Mk. in zehn Jahren ausgegeben wurden.

[1]) Vierteljahreshefte des Landwirtschaftsrates a. a. O. 1905, Seite 372.

Zusammenstellung

der für Kulturunternehmungen bezahlten Kosten.
(Erstellt nach den Jahresberichten des landwirtschaftl. Kreisausschusses von Oberbayern).
Mark.

Jahr	Rentamtsbezirke					
	Aichach	Dachau	Freising	Ingolstadt	Pfaffenhofen	Schrobenhausen
1900	180	12620	3025	3700	1404	150
1901	750	16750	2730	13112	7677	5851
1902	380	18013	2200	10840	5104	14815
1903	—	29667	5650	3035	5845	1137
1904	50	12945	1250	1580	11579	—
1905	200	18776	2850	9420	7110	2106
1906	520	14019	2100	—	8184	6180
1907	3200	8670	5750	940	5377	935
1908	263	11201	8960	500	12763	380
1909	—	12080	25830	967	5421	2303

Mindestens um den Betrag von 368000 Mk. müssen demnach auch die Güter im Preise gestiegen sein, denn es ist doch selbstverständlich, daß Niemand Kapital in den Boden steckt, wenn er nicht annimmt, bezw. infolge vieljähriger Erfahrungen nicht die Gewißheit hat, daß sich die Kapitalverwendung rentiert, und daß er das Kapital beim Verkauf des Gutes ersetzt bekommt. Der Nachweis hierwegen stößt aber auf Schwierigkeiten, denn gerade die Güter, bei denen Kulturunternehmungen ausgeführt werden, kommen in der Regel nicht zum Verkauf. Meines Wissens ist von allen Gütern, für die besondere Kulturunternehmungen ausgeführt wurden, nur 1 Gut verkauft worden, nämlich dasjenige, welches, weil weit über 100 ha groß, bisher [1]) nicht

[1]) Siehe IV, 2.

weiter berücksichtigt wurde. Dieses Gut kostete 1903 nur 156 Mk. pro ha und wurde 1904 mit 336 Mk. pro ha bezahlt, blieb also immer noch sehr weit unter dem sonstigen Durchschnittswert großer Güter mit mäßigem Ertrag, ist aber gegenüber dem Preis von 1903 eher zu teuer als zu billig bezahlt. Nun wurden in 2 Jahren fast 4000 Mark für Kulturunternehmungen ausgegeben, oder pro ha 26 Mark. Schon 1907 wurde das Gut weiterverkauft u. z. an einen Verwandten; dann erfolgte ein Tausch, und im nächsten Jahre kaufte das Gut ein Händler, der es mit 27 % Gewinn sofort weiterverkaufte. Wäre die Kulturunternehmung nicht gemacht worden und berücksichtigt man, daß große Güter mäßigen Ertrages von 1904—1908 um höchstens 30 % gestiegen sind, so hätte das Gut 1908 höchstens einen Wert von 437 Mk. pro ha gehabt. Nimmt man ferner den vom Güterhändler bezahlten Preis, nämlich 544 Mk. pro ha, als den dem Ertragswert entsprechenden an, voraussichtlich ist dieser aber höher, so haben sich die 26 Mark für Kulturunternehmungen innerhalb 4 Jahren $\frac{544 - 437}{26}$ = vierfach bezahlt gemacht.

Die meisten Kulturunternehmungen sind Genossenschaftsunternehmungen. Bei solchen läßt sich aber nicht feststellen, wie das genaue Verhältnis zwischen Kosten und Gewinnanteil ist. Immerhin lassen sich aber wenigstens 2 Beispiele anführen. 1901 wurde in einer Ortschaft ein kleines Anwesen zu 1669 Mk. für je 1 ha verkauft; die Gemeinde bezahlte in den Jahren 1904—06 über 6000 Mk. für Kulturunternehmungen, an dem das Anwesen auch teil hatte; 1907 wurde das Anwesen wieder verkauft u. z. um 37,7 % teurer, als es nach dem Steigen des Durchschnittspreises zu erwarten gewesen wäre. — In einer anderen Gemeinde wurde 1900 ein großes Anwesen zu 587 Mk. für 1 ha verkauft; die Gemeinde bezahlte 1901 und 1902 über 4000 Mk. für Kulturunternehmungen; 1907 erzielte das Anwesen beim 2. Verkauf einen Überschuß von 72,2 %, mit anderen Worten: der Gewinn dieses einen Anwesens war doppelt so groß, als der Aufwand der ganzen rund 150 Anwesen zählenden Gemeinde.

Immer kann natürlich nicht mit einem derartigen Gewinn gerechnet werden, denn die genossenschaftlichen Unternehmungen haben einen großen Nachteil. Ist nämlich das Unternehmen beendet, sind die Kosten

bezahlt, so löst sich in der Regel die Genossenschaft auf; die Instandhaltung der Anlagen wird dann nicht mehr richtig durchgeführt, und der ganze Vorteil geht oft mit der Zeit verloren. Das Feilenmoos bei Ingolstadt ist ein gutes Beispiel dafür, wie sehr sich ein ungenügendes Instandhalten der gemachten Verbesserungen rächen kann.

Um den Einfluß der Kulturunternehmungen auf die Bewegung der Güterpreise mit Zahlen angeben zu können, wurden für diejenigen Gemeinden, in denen größere Aufwendungen gemacht wurden, die Kaufpreise vor und nach der Ausführung der Kulturunternehmungen mit einander verglichen. Das Ergebnis erschien aber nicht einwandfrei, da die verkauften Güter zu verschiedenartig waren.

Im Hinblick auf das über die Zuteilung ein und desselben Anwesens zu verschiedenen Ertragsklassen Gesagte [1]), wurde dann eine weitere Zusammenstellung nach Bonitätsklassen versucht, wobei dann die Güter vor und nach der Melioration in derselben Abteilung waren. Es wäre doch immerhin möglich, daß, nach Ausscheidung der nichtlandwirtschaftlichen Güter, eine derartige Zusammenstellung ein brauchbares Ergebnis liefern könnte.

Für die Jahre 1900—1902 und für die Güter der Größe von 5—20 ha wurden folgende Durchschnittspreise errechnet:

5.	Bonität:	922	Mark,	errechnet	aus	29	Kaufabschlüssen
6.	„	1101	„	„	„	33	„
7.	„	1196	„	„	„	42	„
8.	„	1345	„	„	„	43	„
9.	„	1464	„	„	„	35	„
10.	„	1563	„	„	„	27	„
11.	„	1419	„	„	„	17	„
12.	„	1774	„	„	„	12	„ und
13.	„	1875	„	„	„	4	Kaufabschlüssen.

Die Regelmäßigkeit im Steigen des Preises (mit nur 1 Ausnahme bei der 11. Bonität) ließ erhoffen, daß das Ergebnis einer derartigen Berechnung wohl verwertbar sein könnte, wenn man so viel Bonitätsklassen zusammen nehme, daß man Gruppen von mindestens je 20 Kaufabschlüssen habe. Daraus ergab sich dann nachstehende Zusammenstellung.

[1]) Siehe III, 4, a

Teilzusammenstellung

über Durchschnittspreise landwirtschaftlicher Güter von 5—20 ha Größe.

Bonitätsklasse	1900/02			1908			1909			1910		
	Zahl der Kaufabschlüsse	Durchschnittspreis		Zahl der Kaufabschlüsse	Durchschnittspreis		Zahl der Kaufabschlüsse	Durchschnittspreis		Zahl der Kaufabschlüsse	Durchschnittspreis	
		ℳ	%		ℳ	%		ℳ	%		ℳ	%
5. u. 6.	62	1022	**100**	47	1323	**129**	29	1785	**174**	12	—	—
7. u. 8.	85	1272	**100**	39	1749	**137**	56	1925	**151**	37	1905	**149**
9. u. 10.	62	1507	**100**	30	1631	**108**	25	1925	**127**	17	—	—
11.—13.	33	1606	**100**	14	—	—	15	—	—	8	—	—

Das Ergebnis dieser Teilzusammenstellung dürfte aber unbrauchbar sein. Würden nämlich die Anwesen mit geringeren Bonitäten bis 1908 mehr gestiegen sein, als die mit höheren, so könnte dies auf die Kulturunternehmungen, die gewöhnlich doch nur bei schlechteren Böden vorgenommen werden, zurückgeführt werden; würden aber die höheren Bonitäten mehr gestiegen sein, so könnte man dies mit dem Zolltarif in Verbindung bringen. Warum aber gerade die Güter mit 7. und 8. Bonität, d. h. die als solche im Kataster eingetragenen, am meisten gestiegen sind, dürfte wohl kaum zu erklären sein. Dafür daß die Güter mit 9. und 10. Bonität bis 1908 nur um 8 % gestiegen sind, während nach der Hauptzusammenstellung die Mindeststeigerung der Güter von 5—20 ha Größe 24 % beträgt, dürfte ebenfalls keine Erklärung zu finden sein. Das Ergebnis für 1909 scheint eher verwertbar, obwohl auch hier der plötzliche Sprung der Güterpreise der 5. und 6. Bonitätsklasse um 45 % in 1 Jahre, mehr als auffallend ist.

Nach diesem unzureichenden Ergebnis wurde die Berechnung gar nicht erst weiter fortgesetzt; wohl aber die Folgerung daraus gezogen, daß das über die Undurchführbarkeit einer Berechnung nach Bonitäten Gesagte richtig sein muß.

Eine Höchstzahl läßt sich aber vielleicht auf andere Weise, wenn auch nur annähernd angeben. Man generalisiert das Ergebnis bezügl.

des zuerst besprochenen Gutes und nimmt also an, daß sich der Kapitalaufwand vervierfacht.

Zu dieser Verallgemeinerung kann man sich auf Grund sonstiger Erfahrungen [1]) für berechtigt halten. Ferner enthält das statistische Jahrbuch [2]) Angaben über die Werterhöhung durch die Kultur für die Jahre 1905—08. Aus diesen ergibt sich, daß die Werterhöhung für Entwässerungen (und diese kommen hier fast nur allein in Betracht) in Oberbayern das 3,5—4,1 Fache der Gesamtkosten beträgt. Bei Annahme der 4fachen Steigerung wäre dann der Wert der Güter um rund $1^1/_2$ Mill. Mark gestiegen. Würden nun alle Güter, bei denen Kulturunternehmungen ausgeführt wurden, in der Berichtszeit verkauft und also in der Hauptzusammenstellung [3]) enthalten sein, so wäre der Durchschnittspreis für jedes ha Landes doch nur um 45 Mk. gestiegen. So sehr also die Kulturunternehmungen auch den Wert des einzelnen Anwesens steigern, so wenig machten sie sich, infolge ihrer verhältnismäßig geringen Zahl, im Durchschnittspreis bemerkbar; das stimmt dann aber auch mit den ersten Berechnungen überein, bei denen gefunden wurde, daß sich die Preise der Güter in den Gemeinden mit Kulturunternehmungen im Jahre 1900 zu denen im Jahre 1909 verhalten wie 100 : 159, gegenüber dem sonstigen Durchschnittsverhältnis von 100 : 155. Da nun in 22 Gemeinden, also in etwa dem 15. Teil des Besprechungsgebietes, größere Aufwendungen für Kulturunternehmungen gemacht wurden, kann der Gesamtdurchschnittspreis nur um $\frac{159 - 155}{15}$ = etwa $^1/_4$ % gestiegen sein.

Die Kulturunternehmungen sind es aber nicht allein, die die Ertragsfähigkeit des Bodens verbessern; mehr wirkt in dieser Beziehung noch die Verbesserung der Betriebstechnik ein, da diese eine allgemeine Verbreitung hat.

Aus der Zusammenstellung über die Ernteerträgnisse [4]) ergibt sich eine Steigerung des Rohertrages, wie sie durch „alle" Verbesserungen

[1]) Mitteilungen eines landwirtschaftlichen Bankinspektors, welcher Güter nach vorgenommener Melioration abschätzte.

[2]) Statistisches Jahrbuch für das Königreich Bayern, 1909, Seite 83 und 84.

[3]) Der Umstand, daß in der Hauptzusammenstellung einige Anwesen mehrfach aufgeführt sind, wird dadurch mehr als ausgeglichen, daß $^1/_6$ des Gesamtbetrages für Kulturunternehmungen auf ein nicht verkaufbares Fideikomißgut verwendet wurde.

[4]) Siehe I, 3.

erzielt wurde. Sie beträgt durchschnittlich 33 % bei den Körnerfrüchten, und 11 % bei Futterpflanzen und Wiesen; wobei aber ganz besonders darauf hingewiesen sei, daß im Jahre 1900 die „Ernte geschmälert", im Jahre 1909 aber „bezügl. Quantität hervorragend gut" war. Die Zahlen 33 und 11 sind demnach Höchstzahlen.

Berücksichtigt man nun, daß im Besprechungsgebiet von der ganzen landwirtschaftlich benützten Fläche im Durchschnitt 50 % mit Getreide[1]) und 30 % mit Futterpflanzen angebaut bezw. Wiesen sind, so ergibt sich eine Steigerung des Rohertrages um rund 20 %. Höchstens in demselben Verhältnis könnten dann aber auch die Durchschnittspreise der Güter von 1900 bis 1909 gestiegen sein lediglich infolge Vornahme von Kulturunternehmungen und Verbesserung der Betriebstechnik, sowie infolge der zufällig eingetretenen Witterungsverhältnisse; u. z. „höchstens", weil der Steigerung des Rohertrages eine erhöhte Steigerung der Produktionskosten gegenüber stehen wird.

Aus der Steigerung des Rohertrags aber erklärt es sich, daß in den Jahren 1908 und 1909 die Güterpreise noch steigen konnten, obwohl die Preise für Roggen und Hafer, die das Hauptprodukt bilden, von 1908 an im Rückgang[2]) waren; und wobei noch zu berücksichtigen ist, daß die Ernten 1907 und 1908 der Quantität nach nicht so günstig waren, wie die von 1909.

Die ganze Berechnung ist aber nur dann richtig, wenn alles Land gleichmäßig ist; sie ist daher nur insoweit berechtigt, als schon die Berechnung eines Durchschnittspreises für jedes Hektar Landes ausführbar erscheint, nämlich in der Hoffnung, daß die dabei vorkommenden Fehler sich gegenseitig aufheben. Die Berechnung wurde überhaupt auch nur angestellt, weil zufällig die Anfangs- und Endberichtsjahre extreme Ernteergebnisse aufweisen. Damit ist aber jedenfalls so viel bewiesen, daß die Einflüsse der besseren Bewirtschaftungsweise keinesfalls größer sein können, als sie errechnet wurden.

---

[1]) Errechnet aus Tabelle IV des Heftes 81 der Beiträge zur Statistik a. a. O.

[2]) Preise nach dem Statistischen Jahrbuch f. d. deutsche Reich 1910, Seite 266, in München für je 1000 kg in Mark (abgerundet).

	Roggen	Hafer	Weizen	Gerste
1907	194	190	220	195
1908	189	178	224	202
1909	172	176	245	189

4.

Als eine besondere Art von Kulturunternehmung kann man die Flurbereinigung bezeichnen. Wie notwendig gerade im Besprechungsgebiete eine solche Flurbereinigung wäre, dürfte das im I. Kapitel über den zersplitterten Besitz Gesagte beweisen. Durch sie könnte der Bauer, um mit Freihr. v. Thüngen zu reden [1]), „buchstäblich ungezählte Millionen von der Straße auflesen." Aber wie notwendig, ebenso undurchführbar war auch diese Flurbereinigung im Besprechungsgebiet; alle gute Absicht der Behörden usw. findet zu großen Widerstand an dem Parzellenbesitzer und dem Kleinbauer, der sich nicht davon überzeugen läßt, daß andere Parzellen für ihn besser sein können als die, die er gerade im Besitze hat.

Nur eine einzige teilweise Flurbereinigung wurde in den Jahren 1903 mit 1906 gelegentlich einer Kulturunternehmung am Gröbenbache durchgeführt. Hieran waren Teile der Gemeinde Günding mit einer Fläche von 29,079 ha und 14 Grundeigentümern beteiligt. Die Flurbereinigungskommission [2]) berechnet den den beteiligten Grundstücken der Gemeinde zugehenden Mehrwert auf 4262 Mk. Selbstverständlich kann dieser kleine Betrag bei der Berechnung der Durchschnittspreise der Güter nicht in die Erscheinung treten.

5.

Umgekehrt wie bei den Kulturunternehmungen liegen die Verhältnisse bei der Bodenzinsablösung. Hier wird meist gerade gelegentlich des Verkaufes der Bodenzins abgelöst; der Händler kauft überhaupt kein Anwesen, das noch mit Bodenzins belastet ist, weil er, wenn er zertrümmern will, vorher ablösen muß [3]), und dann keinen Nachlaß erhält, wie der Landwirt bei der freiwilligen Ablösung. Nach den bei der K. Regierung von Oberbayern eingesehenen Vorlagen der Rentämter wurden im Besprechungsgebiet von 1900 mit 1909 rund $1^1/_5$ Millionen Mark Bodenzinse abgelöst. Um diesen Wert müssen die Güter am Schluß des 10. Jahres gestiegen sein. Das scheint nun wohl ein hoher Betrag; er ist es aber nicht im Hinblick auf die große

[1]) Vierteljahresschrift d. bayer. Landw. Rates 1901, Seite 416.

[2]) Zuschrift der Kommission an den Verfasser v. 25. X. 10. No. 3658.

[3]) Gesetz betreff. die Fortsetzung der Grundentlastung v. 2. II. 1898, Art. 19.

Fläche, auf welche sich der Betrag verteilt. Jedes Hektar der Gesamtfläche hat nämlich nur um etwas über 4 Mark an Wert zugenommen, und wenn man annimmt, daß nur die verkauften Anwesen abgelöst worden seien — was aber nicht der Fall ist, da 1904 : 1, 1907 : 18 und 1904 : 4 Gesamtgemeinden abgelöst haben — jedes Hektar der 1900—1909 verkauften Gesamtfläche um 36 Mark. Der wirkliche Wertzuwachs läßt sich natürlich in den Durchschnittspreisen nicht besonders nachweisen, er kann aber, im Vergleich zu dem unter 3 Gesagten, $^1/_4$ % nicht übersteigen. Und selbst wenn alle Bodenzinse — Anfang 1910 waren es noch rund 283000 Mk. — abgelöst würden, so würde der Wert jedes Hektars der Gesamtfläche doch nur noch weiter um rund 20 Mk. steigen können.

6.

Der Erhebungssatz der Grundsteuer wurde vom Etatsjahr 1905 an auf 7,6 Pfg. für die Einheit der Verhältniszahl finanzgesetzlich bestimmt, während er früher 8,4 Pfg. betragen hatte. Da diese Steuer in letztgenannter Höhe schon seit fast 80 Jahren ungeändert fortbestanden hatte, hatte sie natürlich schon längst den Charakter einer Reallast angenommen. Die Herabsetzung im Jahre 1905 war somit ein Geschenk für die Besitzer, welche die Steuer zwar gezahlt, aber nicht getragen hatten. Es wäre daher als richtig anzunehmen, daß die Güterpreise im Jahre 1905 um den Betrag gestiegen wären, um welchen die letzten Käufer wegen der Steuer zu wenig bezahlt hatten. Da aber die Grundsteuer nur wegen ihrer teilweise recht ungerechten, den veränderten Verhältnissen nicht Rechnung tragenden, Verteilung hart empfunden wird, sonst aber keine exzessive Belastung des Landwirts darstellt, und da die Verminderung nur gering ist, macht sich letztere in der Güterpreisbewegung nicht bemerkbar.

7.

Bei den „Allgemeinen landwirtschaftlichen Verhältnissen" (I. 4) ist der Verbesserung der Eisenbahnverhältnisse gedacht. Macht sich nun diese Verbesserung auch in einer Erhöhung der Kaufpreise landwirtschaftlicher Güter bemerkbar? In einem Sonderfalle ist dies leicht nachzuweisen. Neben ein über 20 ha großes Anwesen, in dem auch Gastwirtschaft betrieben wird, kommt eine neue Bahnhaltestelle zu

liegen. Dadurch wird die Gastwirtschaft der Hauptbetrieb. Dazu wird aber das Gut zertrümmert, und der zertrümmernde Händler zahlt für jedes Hektar des ganzen Anwesens etwa 50 % mehr, als sonst zu dieser Zeit die Nachbargüter wert waren.

Für die Beantwortung der Frage im allgemeinen aber ist die gewählte Einteilung der Güter in Ertrags- und Absatzklassen von Nachteil [1]). Es ist nämlich wahrscheinlich, daß infolge der verbesserten Verkehrsverhältnisse manche verkaufte Güter in eine bessere Klasse eingereiht wurden, als sie vielleicht sonst worden wären. Zieht man nämlich diejenigen Ortschaften in Betracht, welche durch Neuanlage von Bahnen in ihren Absatzverhältnissen eine Besserung erfahren haben, so findet man, daß sich die Zahl der 1900—02 verkauften Güter in der guten zu der in den vorzüglichen Klassen wie 4 : 1, in den Jahren 1908—10 aber etwa wie 3 : 1 verhält. Die Zahl der Güter vorzüglicher Klasse ist sonach von 20 auf 26 % gestiegen. Man darf also nicht die Güter derselben Klasse für sich allein berücksichtigen, um obige Frage beantworten zu können. Um nun einerseits größere Zahlengruppen zu erhalten, andererseits aber auch nicht zu ungleiche Zahlen zusammenfassen zu müssen, sollen nur die Jahresklassen 1900/02 bezw. 1909/10 und die Güter von 5—20 ha Größe der guten und vorzüglichen Ertragsklasse der Berechnung zu Grunde gelegt werden. Die Berechnung ergibt dann, daß die Kaufpreise, im Allgemeinen von 100 auf 133 % gestiegen sind; in den Ortschaften, die durch die Bahn Wolnzach—Geisenfeld in bessere Verhältnisse kamen, von 100 auf 132; und in den Ortschaften „Ingolstadt-Riedenburg" von 100 auf 145. Die Anlage der erstgenannten Bahn macht sich also in den Kaufpreisen nicht bemerkbar, wohl aber die der letztgenannten. Das war aber fast vorauszusehen. Die erstgenannte Bahn ist nämlich nur sehr kurz (9,3 km) und läuft in einem Tal neben einer schon längst bestehenden Straße 1. Kl. Die Bahn Ingolstadt—Riedenburg aber hat schon im Besprechungsgebiet eine Länge von 20 km und erschließt, zumal in ihrem weiteren Verlauf, bisher fast abgeschlossene Gebiete dem Verkehr; sie geht durch ein hügeliges und an festen Straßen armes Gebiet. — Die 1908 genehmigte Bahn „Dachau—Altomünster" war während der Besprechungszeit noch nicht dem Verkehr übergeben.

---

[1]) Siehe III, 4. a.

Auf das Ergebnis der Berechnung der Gesamtdurchschnittspreise übt also die Bahnanlage nach Geisenfeld keinen besonderen Einfluß aus. Die Bahn nach Riedenburg aber verbesserte im Besprechungsgebiet die Absatzverhältnisse von 12 Steuergemeinden um 145 — 133 = 12 %. Diese Steuergemeinden bilden aber nur etwa den 25. Teil des Besprechungsgebietes. Demnach wird der Gesamtdurchschnittspreis der Güter um nur ½ % verbessert.

8.

Die Stadt Freising bezw. die neben ihr liegende damalige selbstständige Gemeinde Neustift war am Anfang der Berichtszeit Standort einer berittenen Truppe. Im Herbst 1905 wurde die Garnison freigelassen und damit auch das dortige Proviantamt aufgehoben. Da der Militärfiskus der Hauptabnehmer[1]) der landwirtschaftlichen Erzeugnisse ist, und da der ganze Verkehr hierwegen durch die Proviantämter geht, welche nicht nur für sich selbst, sondern auch für andere Proviantämter die Käufe abschließen, so ist es nicht ausgeschlossen, daß sich die Verlegung der berittenen Truppe und die Aufhebung des Proviantamtes in Verringerung der Einnahmen bezw. Vergrößerung der Unkosten des Landwirtes, sonach im Fallen der Grundernte, und damit im Fallen der Preise der Güter bemerkbar machen.

Durch eine Berechnung ist aber nichts festzustellen, da die hiezu sonst geeigneten Zahlengruppen viel zu klein und ungleichmäßig sind. Es läßt sich auch nicht vermuten, daß das Ergebnis sehr fühlbar sein könnte, da wegen der geringen Stärke der Truppen (nur ein Regimentsstab und 1 Abteilung Feldartillerie) der Verbrauch an Naturalien auch nur gering war. Er betrug[2]) nämlich im Jahresdurchschnitt nur rund 6000 Zentner Hafer und 6500 Zentner Heu und Stroh.

---

[1]) Siehe: Röder, Naturalienbeschaffung für das bayerische Heer. Stück 92 der Münchener Volkswirtschaftlichen Studien.

[2]) Vom K. Kriegsministerium genehmigte Mitteilung der Intendantur I. Armeekorps an den Verfasser. — Der ganz geringe Bedarf des 1906 nach Freising verlegten 1. Jäger Bataillons wird durch die Garnisonverwaltung beschafft.

9.

In der Ausschußverhandlung der Kammer der Reichsräte [1]) über das Güterzertrümmerungsgesetz am 12. Juli 1910 bemerkte Staatsminister von Brettreich, „die Güterzertrümmerung habe eine Verteuerung des Bodens um 300 Mk. pro ha, alle Spesen eingerechnet um 450 Mark, zur Folge gehabt."

Berechnet man den Unterschied zwischen den Preisen für je 1 ha der Anwesen vor und nach einer Zertrümmerung — in der Hauptzusammenstellung sind 163 für diese Berechnung beizuziehende Fälle enthalten — so findet man sogar einen Durchschnittsunterschied von 339 Mark. Diese Berechnung berücksichtigt aber 2 Umstände nicht, einmal daß ein Anwesen der nächst kleineren Größenklasse ohnedies durchschnittlich um etwa 200 Mark für je 1 ha teurer ist, als das der nächst höheren Größenklasse — ein Umstand, der doch nicht dem Händler zur Last fällt — und das andere Mal, daß der Preis für 1 ha des Restgutes noch keinen Schluß dahin erlaubt, daß auch die einzelnen Stückländereien zu demselben Hektarpreis verkauft worden seien wie das Restgut. Berücksichtigt man den ersteren Umstand, d. h. zieht man nur die 70 Fälle in Betracht, in denen die Restgüter in derselben Größenklasse blieben, in der die Güter vorher waren, so vermindert sich der Preisunterschied auf 221 Mark. Für eine Berechnung mit Berücksichtigung des 2. Umstandes, also für die wohl allein richtige Berechnung, können nur die 21 Fälle beigezogen werden, in denen der Gewinn des zertrümmernden Händlers genau festgestellt werden konnte.

Geht man bei der Berechnung davon aus, daß die wegverkauften Teile für den neuen Besitzer nur denselben Wert haben, wie für den früheren Besitzer — meist werden sie aber Ersterem mehr wert sein, denn darum kauft er sie ja — und daß nur jedes Hektar Landes, welches mit dem Restgut aus einer Größenklasse in eine niedere kommt, schon dadurch allein um 100 Mark gewinnt — die Zusammenstellung gibt das Doppelte an —, so ist das Ergebnis der Berechnung, trotz der für den Güterhändler so ungünstigen Annahmen sogar noch ein Minus von Mark 30.— Mit anderen Worten: Trotz des Gewinnes

---

[1]) Verhandlung der Kammer der Reichsräte. II. Session 1909/10. Beilagen-Band VI, Seite 999.

des Güterhändlers bringt die Zertrümmerung immer noch volkswirtschaftlichen Nutzen.

Für das Besprechungsgebiet ist das nichts Neues. Als 1904 der Entwurf zu einem Güterzertrümmerungsgesetz im Bayer. Landwirtschaftsrat [1]) besprochen wurde, teilte der Referent mit, „der Kreisausschuß von Oberbayern habe die Wirkung des gewerbsmäßigen Güterhandels nicht so mißbräuchlich gefunden, daß gesetzlich gegen denselben eingeschritten werden müßte", und ebenso vertrat Landesökonomierat Sueßkind diese Anschauung [2]).

Das Gesetz ist aber doch erschienen. Da es aber erst seit 27. August 1910 in Kraft ist, läßt sich aus vorliegender Statistik noch kein Schluß auf seine Wirkungen ziehen.

10.

In dem Arbeitsprogramm der pr. Agrarkonferenz [3]) ist u. a. auch aufgeführt, daß die „Reinerträge der Landwirtschaft gesunken wären infolge höherer Arbeitslöhne und durch eine die Industrie, den Handel und die großen Städte begünstigende Tendenz der Gesetzgebung".

Es soll daher untersucht werden, ob dies auch noch für die Besprechungszeit und für das Besprechungsgebiet zutrifft u. z. zuerst bezgl. der Arbeitslöhne.

Eine genaue Berechnung hierwegen ist aber völlig undurchführbar. Nach dem Krankenversicherungsgesetz ist nämlich der Jahresarbeitsverdienst zeitweise behördlicherseits festzusetzen. Solche Feststellungen geschahen für 1901, 1907 und 1908. Gelegentlich der Anordnung der letzten Festsetzung wurde aber vom K. Staatsministerium mitgeteilt, daß „die letzte amtliche Festsetzung an verschiedenen Orten hinter dem

---

[1]) Vierteljahresschrift d. Bayer. Landwirtschaftsrates 1904. S. 111 und ff.

[2]) Mehrere Zuschriften an den Verfasser sprechen sich im entgegengesetzten Sinne aus. Auch das ist erklärlich, denn das Studium der Kataster zeigt, daß die Güterhändler durchaus nicht von gleicher Güte sind. An dem oben durch Zahlen bewiesenen Gesamtbefunde wird aber dadurch nichts geändert. Die Frage aber, ob durch Verminderung des Gewinnes des Händlers der allgemeine Nutzen für die Volkswirtschaft nicht noch mehr vergrößert werden könnte, ist nicht im Rahmen dieser Abhandlung zu beantworten.

[3]) Agrarkonferenz vom 28. Mai bis 2. Juni 1894 im Band XIII, Ergänzungsband II der landwirtschaftlichen Jahrbücher, Berlin 1894.

wirklich bezahlten Lohne zurückgeblieben sei", weshalb eine andere Art der Befragung angeordnet und darauf hingewiesen wurde, daß nunmehr eine „verläßige" Grundlage gewonnen werden müßte. Für die Berechnung muß man ferner die Zahl der Arbeiter wissen u. z. für den Anfang und das Ende der Berichtszeit. Eine Statistik hierüber gibt es aber nur auf Grund der Betriebszählung 1907; und diese wird gerade bezügl. dieses Punktes vom K. Statistischen Landesamt [1]) als „mißglückt" bezeichnet. Die Lohnstatistik unterscheidet außerdem nach dem Alter von über und unter 16 Jahren; die Berufsstatistik aber nach dem Alter von über und unter 14 bezw. 20 Jahren. Es müßte daher, wären die sonstigen Grundlagen auch noch so verläßig, immer eine Schätzung eintreten.

Im Besprechungsgebiet betrug nun der Jahresarbeitsverdienst für

	männliche	weibliche	männliche	weibliche	
			Arbeiter		
	über	unter	über	unter	
			16 Jahren:		
1901: [2])	446	258	352	211	
1907: [3])	477	282	381	241	
1908: [4])	600	351	467	301	Mk.

Die Zahlen für 1901 und 1907 sind offensichtlich unrichtig festgestellt; sie scheinen aber gleichmäßig unrichtig zu sein, und daher dürfte der Unterschied beider Zahlen doch richtig sein. Legt man diesen Unterschied und die Angaben der Betriebszählung 1907 einer Berechnung zugrunde, so findet man, daß durch die Erhöhung der Arbeitslöhne der Durchschnittspreis der Güter um etwa 4½ % zurückgegangen sein müßte. Diese Angabe ist einerseits zu niedrig, da eine weitere Steigerung der Arbeitslöhne nach 1907 eingetreten ist, und andrerseits zu hoch, da durch Mehrverwendung von Maschinen die Zahl der Arbeiter sich vermindert hat. Demnach dürfte man mit 4½ % als ganz annähernden Wert wohl rechnen können; bei größeren Gütern, die mehr Arbeiter beschäftigen, wird die Wertminderung größer; bei den kleineren Gütern kleiner sein.

---

[1]) Amtsblatt des K. Staats-Ministerium d. Innern, Jahrgang 1908, S. 193.
[2]) Heft 81 der Beiträge zur Statistik a. a. O. Seite 66 und 76.
[3]) Zeitschrift des K. Statistischen Landesamtes 1901 und 1906.
[4]) Kreisamtsblatt von Oberbayern, 1908, Seite 95.

11.

Daß die bayerische Gesetzgebung des letzten Jahrzehntes die Industrie, den Handel und die großen Städte zum Nachteil der Landwirtschaft begünstigt habe, wird wohl Niemand behaupten. Im Gegenteil. „Seit [1]) einem Jahrzehnt hat es fast keine gesetzgeberische Maßregel gegeben, die nicht von der Rücksicht auf die Landwirtschaft geleitet worden wäre. Zölle und Steuern, soziale und wirtschaftliche Gesetze, alles ist auf die Unterstützung und Erleichterung der Landwirtschaft zugeschnitten worden, die Bevölkerung der Städte, Handel, Industrie und Gewerbe wurden bis zur Unerträglichkeit zu Gunsten des flachen Landes belastet."

Das mag manchem vielleicht etwas zu scharf ausgedrückt sein. Wenn aber der 1. Präsident des Bayerischen Landwirtschaftsrates [2]) in der Zentralversammlung vom 30. September 1907 sagt: „Und was die Regierungen anbelangt, so können wir wohl sagen, daß gerade wir in Bayern eine der Landwirtschaft wohlwollende besitzen", so wird es wohl sicher mindestens so sein. Das Verhalten der Regierung und Gesetzgebung hat daher eher ein Steigen als ein Fallen der Güterpreise begünstigt.

12.

Eines Hauptbetriebszweiges der Landwirtschaft, von dem man annehmen muß, daß er auf die Preisbestimmung der Güter einen großen Einfluß ausübt, ist bisher noch nicht gedacht worden; nämlich der Viehzucht. Nachstehende Zusammenstellung gibt Aufschluß über den Stand der hauptsächlichsten Viehharten auf Grund der 3 während der Besprechungszeit ausgeführten Viehzählungen.

---

[1]) Münchener Zeitung, 1910, Nr. 264. Leitartikel: „Ein bedenkliches Ergebnis".
[2]) Vierteljahresschrift d. Bayer. Landwirtschaftsrates 1907, Seite 1081.

Viehstand

(bezügl. 1900 nach Heft 64 der Beiträge des K. Statist. Landesamts,
„ 1907 „ „ 81 „ „ „ „ „ „ „ und
„ 1910 „ der Zeitschrift 1911 „ „ „ „ „)
im Besprechungsgebiet (einschl. Rentamtsbezirk Moosburg).

Viehart	Bestand am 1. XII. 1900	Mehrung oder Minderung bis 1907 in %	Bestand am 12. VI. 1907	Mehrung oder Minderung bis 1910 in %	Bestand am 10. X. 1910	Mehrung oder Minderung von 1900 bis 1910 in %
Pferde	28694	+ 0,3	28750	—	(wurden nicht gezählt)	—
Rinder	163289	+ 6,7	174247	— 0,8	174092	+ 6,6
Schweine	99826	— 4,0	95863	+ 33,6	128150	+ 28,3
Schafe	43486	+ 13,7	49442	— 31,3	34018	— 21,8

Der Pferdestand hat sich demnach überhaupt nicht geändert. Die Zunahme des Rindviehes ist ebenfalls eine nur sehr geringe; sie machte nicht nur keinen vermehrten Anbau von Futterpflanzen nötig, sondern war sogar durchführbar, trotzdem die Zahl der mit Futterpflanzen bestellten Äcker und der Wiesen im Besprechungsgebiet von 1900 bis 1909 von 68 774 ha [1]) auf 67 085 ha, also um 1689 ha zurückgegangen ist. Die Folgerung des K. Statistischen Landesamtes [2]) „darnach darf wohl als Tatsache gelten, daß das Wiesenareal fortschreitend an Ausdehnung gewonnen hat u. z. zu einem Teil auf Kosten des Ackerlandes" trifft also für unser Besprechungsgebiet nicht zu. Die hierher auch einschlägigen reichen Weiden sind nicht weiter berücksichtigt, da ihre Größe nicht regelmäßig mit erhoben wird und da sie wegen ihrer Geringfügigkeit (1900 nach Heft 64 der Beiträge nur rund 1000 ha) keine Rolle spielen.

[1]) Siehe I, 3.
[2]) Heft 81 der Beiträge a. a. O. Seite 106.

Mag ferner der für andere Gegenden - teilweise aber auch schon für die Zeit vor 1900 — aufgestellte Satz, daß infolge der Zunahme der Viehzucht der Wert der Wiesen mehr gestiegen sei, als der des sonstigen Grund und Bodens, seine völlige Richtigkeit haben und sogar nach Weglassung der Worte „infolge Zunahme der Viehzucht" auch für das Besprechungsgebiet zutreffen, der Gesamtdurchschnittspreis der geschlossenen Güter wird dadurch nicht in merkbarer Weise beeinflußt worden sein. Für gegenwärtige Abhandlung ist das sehr günstig, da dadurch die Verhältnisse vereinfacht, und die Bestimmung der Preisbewegungsgründe einwandfreier werden. (Ein 3. Grund für die Auswahl des Besprechungsgebietes.)

Dabei soll aber nicht unbesprochen bleiben, daß die Rindviehzucht nach den Jahresberichten des landwirtschaftlichen Kreisausschusses auch im Besprechungsgebiet große Fortschritte gemacht hat, durch Verbesserung der Qualität. Das beweist schon die 1901 in Pfaffenhofen erfolgte Gründung eines Zuchtvereines, der weitere Gründungen folgten, sodaß seit 1906 das ganze Besprechungsgebiet Zuchtvereinen angeschlossen ist. Die Verbesserung der Qualität übt aber weniger Einfluß auf den Preis des Gutes an sich, als auf den des Inventars der Güter.

Größere Änderungen im Viehstande sind bezüglich der Schweine und Schafe vorgekommen. Die Zucht beider Tierarten spielt aber nur eine untergeordnete Rolle, wie schon die Zahl der gehaltenen Tiere zeigt. Auf den Preis der Güter wird also dieser Teil der Viehzucht im allgemeinen keinen besonderen Einfluß ausgeübt haben. Ein besonderes Beispiel ist in der Hauptzusammenstellung (guter Ertrag, 2—5 ha 1908) angeführt. Immerhin aber macht sich die Änderung der Menge im Werte des Inventars bemerkbar. Nach der Tabelle V des Heftes 81 der Beiträge zur Statistik des Königreichs Bayern trafen 1907 auf je 100 ha landwirtschaftlich benützte Fläche des Besprechungsgebietes auf Güter von:

2—5 ha	5—20 ha	20—100 ha	Größe
106,9	86,3	70,2	Rinder
60,1	47,8	35,9	Schweine und
6,9	16,3	35,9	Schafe.

Der Kleinbauer treibt also mehr Schweine-, der Großbauer mehr Schafszucht. Ein Großgrundbesitzer des Besprechungsge-

bietes [1]) hat die größte Zuchtschäferei des Königreiches. Wenn nun nach der früheren Zusammenstellung die Zahl der Schweine anfangs gefallen und dann gestiegen ist, muß auch der Wert des Inventars der kleinbäuerlichen Güter erst gefallen und dann gestiegen sein. Umgekehrt muß, wenn die Zahl der Schafe anfangs gestiegen und dann gefallen ist, der Wert des Inventars der großbäuerlichen Güter anfangs gestiegen und dann gefallen sein.

Tatsächlich trifft dies auch zu, wie nachstehende Zusammenstellung über den Wert des Beweglichen, die für sämtliche im Bezirk Dachau und Freising verkauften Güter gemacht wurden, beweist. Dieses Zusammentreffen läßt aber die schon ausgesprochene Vermutung begründet erscheinen, daß sich Änderungen im Viehstand mehr im Inventar-, als im Güterpreise bemerkbar machen.

Wert des Beweglichen.

(Die kleinen Zahlen in Klammern geben die Zahl der Kaufabschlüsse an, aus denen die Berechnung geschah).

In den Jahren:	beträgt der Wert des Beweglichen . . . . % des Wertes des Unbeweglichen bei den Gütern von der Größe von		
	2—5 ha	5—20 ha	20—100 ha
1900—02	14 (50)	14 (60)	19 (28)
1903—06	13 (71)	16 (130)	24 (63)
1907—10	15 (86)	17 (129)	19 (54)

13.

Nunmehr ist noch die nach Ziffer 1 erforderliche Berechnung des unmittelbaren Einflusses der Zolltarifgesetzgebung nachzuholen. Bezügl. der Brauchbarkeit der hierzu gewählten Berechnungsart gilt das schon

[1]) Handbuch des größeren Grundbesitzes in Bayern, herausgegeben vom Landwirtschaftsrat, München 1907, Seite 107.

am Schlusse vorstehender Ziffer 3 Gesagte. Die Art der Berechnung ist nur zufällig anwendbar und liefert eine Höchstzahl. Hierwegen nun nachstehende Zusammenstellung.

Steigerung des Preises der Ernteerträgnisse

(im Anschluß an die Zusammenstellung unter I, 3 und nach Brentano, Getreidezölle a. a. O., Seite 86).

	Weizen	Roggen	Gerste	Hafer
	1900			
Ertrag von je 1 ha in dz	13,1	14,6	13,4	14,9
Preis des dz in ℳ	17,86	15,37	17,16	14,92
Ertrag von je 1 ha in ℳ	236	224	230	222
	1909			
Ertrag von je 1 ha in dz	18,5	17,9	19,7	19,9
Preis des dz in ℳ	24,75	17,44	19,79	17,88
Ertrag von je 1 ha in ℳ	459	312	390	356
Mehrertrag 1909 gegenüber 1900	94 %	39 %	69 %	60 %

Berücksichtigt man nun, daß im Besprechungsgebiet von der ganzen landwirtschaftlich benutzten Fläche im Durchschnitt 17 % mit Weizen, 10 % mit Roggen, 7 % mit Gerste und 16 % mit Hafer angebaut [1]) sind, so ergibt sich eine Steigerung der Einnahme um rund 35 %, in welchem Verhältnis auch die Grundstückpreise gestiegen sein müßten. In dieser Zahl ist aber der Einfluß der veränderten Betriebstechnik und der Kulturunternehmungen mitenthalten. Es muß daher,

[1]) Errechnet aus Tabelle IV des Heftes 81 der Beiträge zur Statistik a. a. O. und (bezügl. Scheidung des Brotgetreides) aus den Anbaustatistiken der Zeitschrift des K. Statist. Landesamtes.

um die unmittelbare Wirkung des Zolltarifes für sich allein erkennen zu können, der Einfluß der Kulturunternehmungen noch in Abzug gebracht werden, jedoch nur so weit, als er sich auf die mit Getreide bestellten Äcker bezieht, nämlich mit rund 17 %. Demnach hat der Zolltarif die Grundstückpreise unmittelbar durchschnittlich um 35 — 17 = 18 % in die Höhe getrieben.

Diese Zahl gibt aber nur einen Grenzwert an; sie wäre nur ohne weiteres verwertbar, wenn, ebenso wie sich der Einfluß der veränderten Betriebstechnik stetig geltend machte, auch die Getreidepreise stetig gestiegen wären, und ihre größte Höhe im Jahre 1909 erreicht hätten. Das trifft aber nicht zu; die Preise für Roggen und Hafer standen vielmehr 1907 am höchsten. Legt man aber die Höchstzahlen zu grunde, so ergibt sich ein Mehrertrag von 55 % beim Roggen und von 70 % beim Hafer gegenüber dem Jahre 1900. Damit aber erhöht sich die Gesamtsteigerung der Einnahmen auf 38 %; und der Einfluß des Zolltarifes müßte sich unmittelbar in einem Gestiegensein der Güterpreise um 21 % zeigen. Das ist dann der andere obere Grenzwert. Die richtige Zahl wird in der Mitte von 18 und 21 liegen, also 19,5 sein.

Faßt man nunmehr das Ergebnis der ganzen Betrachtung über die Gründe der Preisbewegung zusammen, so findet sich kurz Folgendes: Die Viehzucht hat nur auf den Preis des Inventars, aber nicht auf den des Unbeweglichen Einfluß ausgeübt. — Der Hopfenbau verursachte ein Schwanken des Preises der Güter. — Gesunken ist der Güterpreis infolge Steigens der Arbeitslöhne um $4^1/_2$ %; er müßte ferner gesunken sein infolge der Auflassung des Standortes Freising; wobei es sich aber nur um kleine, nicht nachweisbare Zahlen handelt. — Die Tätigkeit der Güterzertrümmerer soll eine enorme Preissteigerung herbeigeführt haben; die genaue Berechnung hat eher das Gegenteil bewiesen. — Alle anderen aufgeführten Preisbestimmungsgründe müßten theoretisch eine Erhöhung der Güterpreise herbeigeführt haben und haben dies m. E. auch wirklich getan, nur ist dies nicht immer nachweisbar, weil es sich um zu kleine Größen handelt, wie bei der Flurbereinigung und der Grundsteuer; oder weil sich der Nachweis überhaupt nicht zahlenmäßig feststellen läßt, wie bei der Tendenz der Gesetzgebung.

Die durchschnittliche Gesamtsteigerung beträgt

durch die Bodenzinsablösung höchstens	0,25 %	
„ „ Neuanlage von Bahnen	0,5 %	
„ „ Kulturunternehmungen und Verbesserung der Betriebstechnik höchstens	20 %	und
„ den Zolltarif unmittelbar etwa	19,5 %	
im Ganzen rund	40 %	

wovon eine durchschnittliche Gesamtminderung, infolge Erhöhung der Löhne, mit $4^1/_2$ % in Abzug zu bringen ist.

An der Steigerung haben aber nicht alle Klassen den gleichen Anteil; die Steigerung durch Verbesserung der Betriebstechnik wird sich besonders bei den Gütern zeigen, die von Natur am meisten verbesserungsbedürftig sind, also bei solchen mit schlechten Böden; der Einfluß des Zolltarifes wird sich umsomehr geltend machen, je mehr Getreide verkauft werden kann, also je größer das Gut ist.

Daraufhin soll nun die in IV, 1 enthaltene Zusammenstellung bezüglich der Durchschnittspreise in Prozenten, u. z. von unten beginnend, geprüft werden. In der Klasse „über 20 ha" sind die Preise von 1900/02 bis 1909 um 83 bezw. 51 % gestiegen, also um mehr als 36 %. Das kann stimmen; hier wird mehr Getreide verkauft, hier macht sich der Zolltarif mehr geltend. — In der Klasse „vorzüglich, 5—20 ha" beträgt die Steigerung nur 28 %. Auch das ist leicht erklärlich. Weil es sich um vorzüglichen Boden handelt, macht sich die Verbesserung der Betriebstechnik weniger als im Durchschnitt von 20 % bemerkbar; und weil weniger Getreide verkauft werden kann, kann sich auch der Zolltarif nur mit weniger als seinen durchschnittlichen 20 % geltend machen. — In allen anderen Klassen aber befindet sich der Kaufpreis nicht in Übereinstimmung mit den vorangehenden Ausführungen. Er erreicht eine Höhe, die nach den vorangegangenen Berechnungen über den Einfluß der einzelnen Preisbewegungsgründe nicht zu erklären ist.

Es ist dabei äußerst auffallend, daß die Klasse „5—20 ha — vorzüglicher Ertrag" die geringste Steigerung erfahren hat; sie bildet die Scheidegrenze; die Ursachen der Preissteigerung der beiderseits dieser Grenze liegenden Größen- und Ertragsklassen müssen verschieden sein.

Es wird nun allgemein anerkannt, daß der Zolltarif die Preise der größeren und ertragsreicheren Güter mehr steigert als die der kleineren; bestritten wird nur, ob und wo der unmittelbare Einfluß des Zolltarifes aufhört. Im Besprechungsgebiet dürfte die Klasse „5—20 ha — vorzüglicher Ertrag" die Grenze bilden, unterhalb deren die Besitzer von Gütern an einem Schutzzoll nicht interessiert sind.

Die Steigerung der Preise dieser geringeren Güter hat vielmehr ihren Hauptgrund in der Güterspekulation, die aus Anlaß der Zolltarifgesetzgebung eingetreten ist.

Diese Spekulation ist nicht gleichbedeutend mit der schon erwähnten [1]), behördlicherseits festgestellten Spekulation in Hopfengärten. Hierwegen könnten nur die kleinen Güter vorzüglichen Ertrages in Betracht kommen, da alle Güter mit Hopfengärten der vorzüglichen Ertragsklasse angehören. Nun machen aber die kleinen Güter vorzüglichen Ertrages die durch die vorzügliche Hopfenernte des Jahres 1903 bedingte Preissteigerung nicht mit; ihre Preise steigen ganz besonders nach den schlechten Hopfenjahren 1906—1908; auch ist die prozentuale Preissteigerung dieser Güter die geringste unter den kleinen Gütern aller 3 Ertragsklassen. Der Hopfenanbau kann demnach, wie schon einmal erwähnt [1]), im Besprechungsgebiet und — was besonders hervorzuheben ist — für die ganze Dauer der Besprechungszeit keine hervorragende Rolle bei der Preissteigerung der Güter spielen; es muß ein Grund vorhanden sein, der sich auf alle Güter erstreckt und der daher wirksamer in die Erscheinung tritt.

Dieser Grund wurde schon einmal gestreift [2]), als angeführt wurde, daß der durch den Zolltarif erst für die weitere Zukunft zu erwartende Gewinn schon im Kaufpreise vorausweggenommen worden sei. Die Güterspekulation ist aber nicht etwa etwas Neues, das erst der Zolltarif verursacht hätte. Seitdem der Boden frei und veräußerlich geworden ist, ist er vielmehr stets ein Spekulationsobjekt gewesen, wie die Geschichte lehrt.

1885 schrieb das Kreiskomité des Landwirtschaftlichen Vereins von Oberbayern [3]): „Man hätte nun meinen sollen, daß diese bitteren

---

[1]) Siehe IV, 2.
[2]) Vorstehende Ziffer 1.
[3]) Landwirtschaft in Oberbayern a. a. O. Seite 100.

Erfahrungen, die mit dem Überschätzen des Grund und Bodens (zwischen 1850 und 1866) gemacht wurden, nunmehr auf lange hinaus zur Vorsicht geführt hätten; aber kaum war die französische Kriegsentschädigung nach Deutschland gekommen, da erwachte eine rege Spekulationslust: es wurde der Güterkauf und -Verkauf wieder flott betrieben; ein neues goldenes Zeitalter schien für die Landwirtschaft gekommen." Und Prof. Conrad schreibt [1]): „Man kann die Eigentümlichkeiten der letzten Agrarkrisis (Ende der 70er bis Ende der 90er Jahre) darin finden, daß die Landwirte sich durch die fortdauernde Preissteigerung von 1820/25 bis 1870/75 zu der Annahme verleiten ließen, auf eine weitere Erhöhung der Getreidepreise resp. eine Dauer des Getreidepreises in der Höhe von 1870/75 zu bauen und sich einer Überspekulation in den Kaufpreisen hinzugeben, die zu einem Rückschlag führen mußte."

Dieser Rückschlag trat wirklich ein. Viele Landwirte wurden bankerott, nämlich alle, welche nach dem Kriege zu teuer gekauft hatten, den Preis schuldig geblieben waren und nun die hohen Zinsbeträge, welche sie schuldeten, bei sinkenden Getreidepreisen nicht aufzubringen vermochten.

Nun griff der Gesetzgeber ein. Um eine Steigerung der Getreidepreise, und damit eine Mehrung des Einkommens des Getreideproduzenten herbeizuführen, wird ein Schutzzoll auf Getreide eingeführt. Dieser Schutzzoll wird mehrfach erhöht. Die letzte Erhöhung ist aber erst dekretiert, und noch garnicht in Wirksamkeit getreten, so zeigt sich auch schon wieder eine Spekulation, die bald immer größere Ausdehnung annahm.

Belege für die Richtigkeit dieser Behauptung liefert die Hauptzusammenstellung in großer Zahl. Daß der auf eine unrentable Höhe getriebene Güterpreis, zumal bei nichtkapitalkräftigen Käufern, zum Verkauf mit Verlust zwang, oder zur Gant führte, ist schon [2]) erwähnt worden. Umgekehrt ist mehrfach bemerkt, daß ohne jede Berechnung, ja sogar ohne jede Besichtigung gekauft und daß mehrfach Liebhaberpreise bezahlt wurden, sowie daß das Geld bei einigen Käufern keine Rolle spielte. Direkte Spekulationen und große Konkurrenz von

[1]) Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 3 Auflage, 1. Band, Seite 211
[2]) Siehe V, 1.

Kauflustigen sind ebenfalls mehrfach angeführt. In 9 Fällen wurden Anwesen, die zur dauernden Bewirtschaftung erworben waren, kurz darauf wieder veräußert, weil sich günstige Gelegenheit zum Weiterverkauf mit hohem Gewinn bot. Das Studium der Kataster lehrt, daß der Besitzwechsel im letzten Jahrzehnt ganz bedeutend zugenommen hat; in dieser Beziehung gibt auch die Hauptzusammenstellung einige Beispiele von so vielen Wechseln ein und desselben Gutes in so kurzer Zeit, daß von einer Bewirtschaftung überhaupt nicht mehr die Rede sein konnte; diese Güter waren lediglich Handelsware und Spekulationsobjekte.

Hierzu einige Belege: Ein etwas über 2 ha großes Anwesen wird im Januar 1904 um 6000 Mk d. i. um etwa 2000 Mk. über dem normalen Tauschwert gekauft. Der Käufer macht Schulden und ist nach $1^3/_4$ Jahren zum Weiterverkauf gezwungen. Dabei weiß er es so einzurichten, daß er den Selbstkostenpreis erhält, der entsprechend der inzwischen eingetretenen allgemeinen Steigerung immer noch um über 1000 Mk. zu hoch war. Der neue Käufer verkauft schon nach 2 Monaten weiter und treibt dabei den Preis noch um weitere 800 Mk. in die Höhe. Nun erklärt das Gericht, daß diese beiden letzten Käufe keine Rechtskraft haben; es kommt zur Zwangsversteigerung. $^1/_2$ Jahr darauf kauft der Käufer, der vor der Versteigerung 6800 Mk. bezahlt hatte, und durch Schaden noch nicht klug geworden und nicht zum Kauf gezwungen war, das Anwesen um 5600 Mk., also immer noch um 1300 Mk. zu teuer. Die Folge war eine 2. Zwangsversteigerung nach $1^1/_2$ Jahren. — Ein anderes, etwa 3 ha großes Anwesen wird 1900 um 4000 Mk. zu dauernder Bewirtschaftung gekauft, 3 Monate später kauft es ein Anderer um 5000 Mk. u. z. ohne jede Besichtigung; die Folge ist eine Zwangsversteigerung im nächsten Jahre, nach welcher das Anwesen um 4100 Mk. gekauft wird, um nach weiteren 3 Jahren um 6300 Mk. von einem Brautpaar gekauft zu werden. — Ferner: 9 ha 1904, 7500 Mk.; nach 7 Monaten 11000 Mk.; dann Zwangsversteigerung und nach $2^1/_2$ Jahren 14200 Mk. — Oder: 3 ha, 1901, 2600 Mk.; 1903, 3400 Mk.; 1905, 4600 Mk. — Diese Belege ließen sich noch bedeutend vermehren; immer aber handelt es sich nur um kleine Anwesen. — Sehr bezeichnend für die vorhandene Überspekulation sind auch die bei Zwangs-

versteigerungen erzielten Preise. Man sollte meinen, daß bei Zwangsversteigerungen immer nur weniger erzielt werden könnte, als der frühere, vor kurzer Zeit bezahlte Kaufpreis betragen hat, denn es kommt ja gerade zur Zwangsversteigerung, weil dieser Preis zu hoch war. In 41 Fällen geht nun während der Berichtszeit der Zwangsversteigerung ein Kauf voraus, sodaß hier ein Vergleich möglich ist. 12 mal, also in etwa 30% aller Fälle, wurde bei der Zwangsversteigerung ein höherer Preis erzielt u. z. handelt es sich 4 mal um Güter von 2—5 ha Größe, 6 mal um solche von 5—10 ha und je 1 mal um ein Anwesen von 12 bezw. 16 ha.

Über die Häufigkeit des durch Kauf verursachten Besitzwechsels gibt nachstehende Zusammenstellung Auskunft, welche nach Rentamtsbezirken und Besitzgrößen gegliedert ist und zu der noch folgendes zu bemerken ist. Da die Zahl der vorhandenen Güter, inbezug auf welche der Besitzwechsel gemessen werden soll, einer fortwährenden Änderung unterworfen ist, mußten Durchschnittszahlen festgestellt werden. Diese wurden durch die Betriebszählung von 1907 gewonnen. [1]) Dazu mußte aber noch berücksichtigt werden, daß das Bezirksamt Freising auch den nicht bearbeiteten Rentamtsbezirk Moosburg umfaßt, daß die Gemeinde Neustift, obwohl 1907 zur unmittelbaren Stadt Freising gehörig, auch nach dieser Zeit mitberücksichtigt wurde, daß 2 Steuergemeinden nicht bearbeitet wurden, und daß es angemessener erschien, Durchschnittszahlen für die Mitte der Berichtszeit zu bestimmen, d. h. aus den beiden Zählungen von 1895 und 1907 eine Schätzung für 1905 vorzunehmen, als eine Zahl zu wählen, die fast nur für das Ende der Berichtszeit Gültigkeit hat. Da ferner die Zählung 1907 alle Güter umfaßte, mit welchen eine landwirtschaftliche Benützung einer Bodenfläche verbunden war, unabhängig, ob die Landwirtschaft der Haupt- oder Nebenbetrieb war, so mußten, um den Vergleich richtig zu gestalten, in die nachstehende Zusammenstellung unter die verkauften Güter auch diejenigen aufgenommen werden, welche bei der bisherigen Betrachtung [2]) ausgeschaltet waren.

---

[1]) Heft 81 der Beiträge zur Statistik, a. a. O. Tabelle II

[2]) Gemäß III, 4 b.

Nachweis

über die Häufigkeit des Besitzwechsels, gegliedert nach Rentamtsbezirken und Gütergrößenklassen.

Rentamtsbezirk	Zahl der vorhandenen Güter	Es wurden Güter verkauft			
		mindestens je 1 mal		mit Berücksichtigung des mehrfachen Verkaufes ein und desselben Gutes	
		Zahl	%	Zahl	%
Größenklasse: 2—5 ha.					
Aichach	999	136	13,61	180	18,02
Dachau	723	83	11,48	98	13,55
Freising	540	86	15,93	113	20,92
Ingolstadt	869	139	15,99	199	22,89
Pfaffenhofen	1272	225	17,69	330	25,94
Schrobenhausen	763	130	17,04	185	24,24
Im Ganzen	5166	799	15,46	1105	21,29
Größenklasse: 5—20 ha.					
Aichach	1655	169	10,21	209	12,63
Dachau	1092	99	9,07	127	11,63
Freising	1004	125	12,45	188	18,72
Ingolstadt	1365	179	13,11	241	17,65
Pfaffenhofen	1951	259	13,27	340	17,42
Schrobenhausen	1380	179	12,97	230	16,67
Im Ganzen	8447	1010	11,95	1335	15,84
Größenklasse: 20—100 ha.					
Aichach	432	41	9,49	49	11,34
Dachau	503	60	11,92	74	14,71
Freising	429	58	13,51	70	16,31
Ingolstadt	304	52	17,10	64	21,05
Pfaffenhofen	437	95	21,73	116	26,54
Schrobenhausen	341	66	19,35	76	22,28
Im Ganzen	2446	372	15,20	449	18,35

Rentamtsbezirk	Zahl der vorhandenen Güter	Es wurden Güter verkauft			
		mindestens je 1 mal		mit Berücksichtigung des mehrfachen Verkaufes ein und desselben Gutes	
		Zahl	%	Zahl	%
Größenklasse: 2—100 ha.					
Aichach	3086	346	11,21	438	14,19
Dachau	2318	242	10,44	299	12,89
Freising	1973	269	13,63	371	18,80
Ingolstadt	2538	370	14,57	504	19,85
Pfaffenhofen	3660	579	15,81	786	21,47
Schrobenhausen	2484	375	15,09	491	19,76
Im Ganzen	16059	2181	13,58	2889	17,98

Vorstehende Zusammenstellung zeigt: Der Besitzwechsel ist bei den Gütern von 2—5 ha Größe bedeutender, als bei den Gütern von 5—20 ha Größe. Dies zeigt sich bei allen Zahlen mit vollständiger Regelmäßigkeit. Bei den Gütern von 20—100 ha Größe nimmt dann der Besitzwechsel gegenüber den mittleren Gütern wieder zu, ohne aber die Häufigkeit des Besitzwechsels der kleinen Güter zu erreichen. Wenn dies nur „im Ganzen" und nicht in jedem einzelnen Rentamtsbezirke zutrifft, so ist hieran wohl nur die verhältnismäßig geringe, also statistisch weniger gut verwertbare, Zahl der großen Güter Schuld. Der Umstand, daß bei den mittleren Gütern der Umsatz am geringsten ist, läßt wiederum den Schluß zu, daß diese mittleren Güter die Grenze des Interesses an hohen Getreidepreisen, bezw. am Schutzzoll darstellen.

Vergleicht man die Zahl der einmaligen und die der mehrmaligen Verkäufe, so findet man, daß sich erstere zu letzteren

bei kleinen Gütern wie 100 : 138
„ mittleren „ „ 100 : 132
„ großen „ „ 100 : 120 und
im Ganzen „ 100 : 132 verhalten.

Daß diese Zahlen mit der Größe des Gutes abnehmen, darf nicht als ein weiterer Beweis für die größere Spekulation bei den kleineren Gütern angesehen werden. Es ist dies vielmehr eine Folge der Zertrümmerungen. Das vom Zertrümmerer gekaufte Gut erscheint beim weiteren Verkauf meist in einer niedereren Größenklasse. Dagegen muß jeder weitere Verkauf den Preis des Gutes mindestens um die Gebühren und Unkosten erhöhen; und so übt die Zahl der Besitzwechsel einen Einfluß auf die Bodenpreise, u. z. im erhöhenden Sinne aus.

Der Besitzwechsel ist in den einzelnen Rentamtsbezirken nicht gleich. Dachau und Aichach haben den geringsten, Schrobenhausen, Ingolstadt und Pfaffenhofen den größten Wechsel; Freising steht in der Mitte. Dieser Unterschied läßt sich nicht etwa darauf zurückführen, daß Dachau und Aichach deshalb weniger Verkäufe aufzuweisen hätten, weil sie verhältnismäßig weniger kleine, und mehr große Güter hätten. Dies trifft nämlich nicht zu, wie die Zusammenstellung unter I, 3 zeigt. Der Unterschied ließe sich vielleicht dadurch erklären, daß die geringwertigste Gegend den wenigsten, die beste Gegend aber den meisten Besitzwechsel aufzuweisen hätte, denn Dachau hat viel Moosländereien, Aichach viel Wald und wenig Wiesen; Schrobenhausen, Ingolstadt und Pfaffenhofen aber haben kostbare Hopfengärten.

Ob diese Erklärung richtig ist, und um überhaupt erkennen zu können, welche allgemeine Gründe den Unterschied in der Häufigkeit des Besitzwechsels verursachten, erscheint es angezeigt, den Besitzwechsel auch gemeindeweise zur Darstellung zu bringen.

Die Nachweisung kann aber nur einen ganz allgemeinen Anhalt bieten, da sie weder alles verkäufliche, noch alles wirklich verkaufte Land enthält.

Von dem Besitz der einzelnen Gemeinden sind nämlich wohl die unveräußerlichen Fideikommiß-, Staats- und Klostergüter, sowie der größere Gemeindebesitz mit insgesamt 7400 ha, d. h. etwa dem 36. Teil des Gesamtbesitzes, in Abzug gebracht; dagegen sind Wege, Bahnen, Kirchen, kleinerer Gemeindebesitz usw. nicht weiter berücksichtigt worden, da es sich um zu geringe Zahlen handelt und da in dieser Beziehung die Verhältnisse in allen Gemeinden ziemlich gleich sind.

Andererseits ist nur der freie Verkauf der Güter von über 2 ha Größe zur Darstellung gebracht; die verkauften Stückländereien,

die Güter, bei denen die Landwirtschaft nur der Nebenbetrieb ist, und die Zwangsverkäufe wurden nicht berücksichtigt.

Die Zusammenstellung läßt also durchaus nicht erkennen, wie groß der Besitzwechsel tatsächlich war, sondern nur, in welchem Verhältnis sich der Verkauf in den einzelnen Gemeinden gestaltete. Der tatsächliche Verkauf, und noch mehr der Besitzwechsel überhaupt, ist noch größer, als die errechneten Zahlen angeben.

Da es, infolge des fortwährenden Wechsels, unmöglich ist, für die einzelnen Gemeinden Durchschnittszahlen der Größenklassen der Güter festzustellen, und da die sehr geringe Zahl der großen Güter statistisch nicht gut verwertbar ist, wurde die Zusammenstellung nicht nach Größenklassen der Güter, sondern nach der Besitzfläche bearbeitet.

Nachweis

über die Häufigkeit des Besitzwechsels

gegliedert nach Steuergemeinden und Grundfläche.

(Die Erklärung der Abkürzungen befindet sich im nachfolgenden Text.)

Rentamt	Steuergemeinde	Fläche	Es wurde mindestens je 1 mal							
			von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		in	
		ha	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Fläche ha	
Aichach	Adelzhausen	461	1	4,827	2	13,204	—	—	18,036	
	Affing	274	1	2,832	1	5,872	—	—	8,704	
	Aichach	631	—	—	2	12,025	1	22,648	34,673	
	Aindling	535	3	12,618	8	74,831	2	88,743	176,192	
	Algertshausen	245	—	—	1	16,708	—	—	16,708	
	Allenberg	304	—	—	2	20,760	—	—	20,760	
	Alsmoos	503	3	9,851	2	11,618	—	—	21,469	
	Altomünster	895	9	34,304	6	60,231	1	21,862	116,397	
	Aufhausen	490	—	—	—	—	—	—	—	
	Binnenbach	261	—	—	1	9,173	—	—	9,173	
	Ebenried	691	1	3,498	1	5,994	—	—	9,492	
	Ecknach	960	5	13,953	1	6,526	1	22,493	42,972	
	Edenhausen	143	1	4,035	1	5,830	1	30,513	40,378	
	Edenried	239	1	2,200	1	10,907	—	—	13,107	
	Eisingersdorf	186	1	3,330	1	14,654	—	—	17,984	
	Gallenbach	877	2	6,746	4	41,033	1	48,628	96,407	
	Gaulzhofen	626	1	2,101	1	6,877	—	—	8,978	
	Griesbäckerzell	503	5	12,258	—	—	—	—	12,258	
	Gundelsdorf	642	2	6,153	7	58,584	—	—	64,737	
	Handzell	846	1	2,315	–	—	1	42,048	44,363	
	Haslangkreit	1198	2	6,657	—	—	1	33,991	40,648	
	Haunswies	609	1	3,595	1	15,089	—	—	18,684	
	Hausen	847	1	4,428	—	—	1	23,289	27,717	
	Heretshausen	567	—	—	1	16,669	—	—	16,669	
	Hilgertshausen	1427	1	3,644	4	34,672	—	—	38,316	
	Hohenzell	1049	3	8,713	4	28,533	1	33,967	71,113	
	Hollenbach	698	2	6,623	3	27,410	—	—	34,033	
	Igenhausen	604	1	2,986	4	43,847	—	—	46,833	
	Immendorf	267	—	—	—	—	—	—	—	
	Inchenhofen	713	7	27,227	6	54,688	—	—	81,915	
	Kiemertshofen	477	1	2,693	1	6,768	—	—	9,461	
	Kleinberghofen	554	1	4,893	1	18,042	—	—	22,935	
	Klingen	1288	2	6,232	2	18,585	—	—	24,817	

Güter verkauft										
	unter Berücksichtigung mehrfachen Verkaufes ein und desselben Gutes								Auf je 1 qkm treffen Einwohner	Bemerkungen
Ganzen	von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		im Ganzen			
% der Gesamtfläche	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Fläche ha	% der Gesamtfläche		
3,9	1	4,827	2	13,204	—	—	18,031	3,9	80	
1,5	1	2,832	1	5,872	—	—	8,704	1,5	100	Wa.-Nbv.
5,5	—	—	2	12,025	1	22,648	34,673	5,5		
33,4	3	12,618	11	102,820	3	115,023	230,461	**43,1**	—	B. w.
6,8	—	—	1	16,708	—	—	16,708	6,8		
6,8	—	—	3	34,133	—	—	34,133	11,2		
4,3	6	19,184	2	11,618	—	—	30,802	6,1		
13,0	10	38,527	7	66,974	1	21,862	127,363	14,2		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	27	Wa.
3,5	—	—	2	18,346	—	—	18,346	7,0		
1,4	1	3,498	1	5,994	—	—	9,492	1,4	33	Wa.-A.-B. w.
4,5	6	16,081	1	6,526	1	22,493	45,000	4,7		
28,2	1	4,035	1	5,830	1	30,513	40,378	**28,2**	94	B. w.
5,5	1	2,200	1	10,907	—	—	13,107	5,5		
9,7	1	3 330	1	14,654	—	—	17,984	9,7		
11,0	4	13,063	4	41,033	1	48,628	102,724	11,7		
1,4	1	2,101	1	6,877	—	—	8,978	1,4	38	Wa.-B. w.
2,4	5	12,258	—	—	—	—	12,258	2,4	81	Wa.-A.-B. n.
10,0	2	6,153	8	72,165	—	—	78,318	12,2		
5,2	1	2,315	—	—	1	42,048	44,363	5,2		
3,4	3	10,366	—	—	1	33,991	44,277	3,7	37	A.-B. n.
3,1	1	3,595	1	15,089	—	—	18,684	3,1	41	Wa.
3,3	1	4,428	1	15,314	1	23,289	43,031	5,1		
2,9	—	—	2	25,173	—	—	25,173	4,4		
2,7	2	5,899	4	34,672	—	—	40,571	2,8	56	
6,8	4	11,154	5	33,738	1	33,967	78,859	7,5		
4,8	2	6,623	4	37,363	—	—	43,986	6,3		
7,8	2	7,781	4	43,847	—	—	51,628	8,5		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	47	Wa.-B. w.
11,5	10	37,529	9	85,199	—	—	122,728	17,2		
2,0	2	5,897	1	6,768	—	—	12,665	2,7	38	B. v.
4,3	1	4,893	4	40,471	—	—	45,364	8,5		
1,9	3	8,326	3	25,532	—	—	33,858	3,0	44	Wa.-A.-B. n.

Rentamt	Steuergemeinde	Fläche	Es wurde mindestens je 1 mal							
			von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		in	
			Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Fläche	
		ha		ha		ha		ha	ha	
noch Aichach	Kühbach	793	6	19,940	1	6,056	1	24,600	50,596	
	Mainbach	471	1	3,414	3	21,321	2	106,030	130,765	
	Motzenhofen	330	1	2,494	3	19,790	2	81,887	104,171	
	Oberbachern	808	—	—	—	—	—	—	—	
	Oberbernbach	770	4	17,317	7	57,749	1	34,223	109,289	
	Oberdorf	489	—	—	1	11,334	1	24,663	35,997	
	Obergriesbach	318	2	6,488	—	—	1	38,498	44,986	
	Obermauerbach	840	2	8,109	2	11,105	1	83,544	102,758	
	Oberschneitbach	513	1	3,589	3	40,759	1	32,827	76,175	
	Oberschönbach	541	2	7,946	1	13,433	3	150,702	172,081	
	Oberwittelsbach	412	—	—	—	—	1	28,069	28,069	
	Oberzeitlbach	1303	2	7,673	4	49,888	3	86,282	143,843	
	Osterzhausen	374	2	4,601	—	—	—	—	4,601	
	Petersdorf	513	2	4,359	—	—	—	—	4,359	
	Pichl	405	1	3,323	—	—	—	—	3,323	
	Pöttmes	1320	7	22,749	7	78,117	1	34,917	135,783	
	Randelsried	941	2	6,572	2	21,684	1	32,769	61,025	
	Rapperzell	323	5	22,005	2	12,614	—	—	34,619	
	Rehling	2612	—	—	2	14,281	1	41,812	56,093	
	Ruppertszell	683	3	7,507	2	25,599	2	58,443	91,549	
	Sainbach	952	—	—	1	6,879	1	72,472	79,351	
	Schiltberg	1176	4	11,933	6	72,081	—	—	84,014	
	Schnellmannskreit	697	1	3,717	1	8,507	—	—	12,224	
	Schönbach	501	—	—	2	11,926	—	—	11,926	
	Schönleiten	198	3	10,981	2	12,010	—	—	22,991	
	Sielenbach	1166	4	12,228	4	31,562	2	74,736	118,526	
	Stockensau	520	—	—	1	9,803	—	—	9,803	
	Stotzard	212	—	—	—	—	—	—	—	
	Stumpfenbach	529	—	—	—	—	1	24,061	24,061	
	Sulzbach	294	—	—	1	10,748	—	—	10,748	
	Tandern	818	—	—	—	—	—	—	—	
	Thalhausen	760	2	8,480	—	—	—	—	8,480	
	Todtenweis	2011	1	3,070	7	64,021	—	—	67,091	

Güter verkauft									Auf je 1 qkm treffen Einwohner	Bemerkungen
	unter Berücksichtigung mehrfachen Verkaufes ein und desselben Gutes									
Ganzen	von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		im Ganzen			
% der Gesamtfläche	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Fläche ha	% der Gesamtfläche		
6,4	6	19,940	1	6,056	1	24,600	50,596	6,4		
27,8	1	3,414	4	28,177	2	106,030	137,621	**29,2**	41	
31,5	1	2,494	6	38,246	3	106,627	147,367	**44,7**	49	B. n.
—	—	—	—	—	—	—	—	—	30	Wies.
14,2	8	31,937	11	82,174	4	96,443	210,554	**27,3**	47	Wa.-A.-B. n.
7,4	—	—	1	11,334	1	24,663	35,997	7,4		
14,1	2	6,488	—	—	1	38,498	44,986	14,1		
12,2	3	11,396	2	11,105	1	83,544	106,030	12,6		
14,8	1	3,589	6	64,884	1	32,827	101,300	19,7		
31,8	2	7,946	1	13,433	3	150,702	172,081	**31,8**	29	Wa.
6,8	—	—	—	—	1	28,069	28,069	6,8		
11,0	2	7,673	4	49,888	4	112,009	169,570	13,0		
1,2	2	4,601	—	—	—	—	4,601	1,2	54	B. w.
0,8	2	4,359	—	—	—	—	4,359	0,8	43	B. w.
0,8	1	3,323	—	—	—	—	3,323	0,8	33	Wa.-A.-B. w.
10,3	11	38,529	10	96,956	1	34,917	170,402	12,9		
6,5	2	6,572	2	21,684	1	32,769	61,025	6,5		
10,7	5	22,005	2	12,614	—	—	34,619	10,7		
2,1	1	2,473	2	14,281	1	41,812	58,566	2,2	32	Wa.-Wies.-A.-[B. w.
13,4	3	7,507	3	38,653	3	81,982	128,142	18,8		
8,3	—	—	1	6,879	1	72,472	79,351	8,3		
7,2	5	15,968	6	72,081	—	—	88,049	7,5		
2,4	3	9,748	1	8,507	—	—	18,255	3,6	37	Wa.-A.
2,4	—	—	2	11,926	—	—	11,926	2,4	30	Wa.
6,8	6	22,965	2	12,010	—	—	34,965	10,3		
10,2	4	12,228	4	31,562	2	74,736	118,526	10,2		
1,5	1	3,762	1	9,803	—	—	13,565	2,6	26	B. n.
—	—	—	—	—	—	—	—	—	70	B. w.
4,5	—	—	—	—	1	24,061	24,061	4,5		
3,6	—	—	1	10,748	—	—	10,748	3,6	53	B. n.
—	—	—	—	—	—	—	—	—	66	B. v.
1,1	3	12,310	—	—	—	—	12,310	1,6	42	B. v.
3,3	2	6,263	7	64,021	—	—	70,284	3,5	19	Wa.-Wies.-A.-[B. w.

Rentamt	Steuergemeinde	Fläche	Es wurde mindestens je 1 mal						
			von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		
			Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Fläch
		ha		ha		ha		ha	ha
noch Aichach	Tödtenried	622	1	3,700	1	6,355	—	—	10,0
	Unterbernbach	978	2	7,024	7	66,000	—	—	73,0
	Untergriesbach	219	1	3,313	1	8,537	1	51,506	63,3
	Unterschneitbach	371	3	11,867	4	45,760	—	—	57,6
	Unterwittelsbach	356	3	11,120	3	33,881	—	—	45,0
	Walchshofen	459	—	—	2	13,481	1	78,718	92,1
	Willprechtszell	511	3	10,190	1	8,523	1	20,071	38,7
	Wollomoos	971	1	3,902	9	106,392	—		110,2
	Zahling	405	1	4,274	2	15,565	1	28.330	48,1
Dachau	Ainhofen	1709	1	3,571	4	50,893	2	115,068	169,4
	Ampermoching	1329	1	3,193	3	32,543	—	—	35,7
	Amperpettenbach	1294	—	—	1	18,585	1	45,297	63,8
	Arnbach	500	1	3,046	—	—	—	—	3,0
	Asbach	604	4	12,751	1	5,754	—	—	18,5
	Augustenfeld	1976	—	—	5	49,064	2	74,293	123,3
	Bergkirchen	953	—	—	4	33,908	2	65,004	98,9
	Biberbach	828	1	3,236	4	40,050	3	99,443	142,7
	Dachau	427	—	—	3	22,899	—	—	22,8
	Eichhofen	810	1	2,825	2	27,751	2	88,557	119,1
	Einsbach	693	—	—	1	5,402	—	—	5,4
	Eisenhofen	605	—	—	—	—	2	91,317	91,3
	Etzenhausen	1069	1	4,012	4	27,277	—	—	31,2
	Fahrenzhausen	616	2	8,602	2	26,443	2	49,911	84,9
	Feldgeding	495	1	3,731	1	11,189	1	43,169	58,0
	Frauenhofen	505	—	—	—	—	1	37,860	37,8
	Giebing	255	—	—	—	—	—	—	—
	Glonn	429	1	3,662	1	15,412	—	—	19,0
	Großberghofen	939	1	4,093	1	8,193	1	36,093	48,3
	Großinzemoos	269	2	7,256	1	7,408	—	—	14,6
	Günding	1759	8	25,986	7	83,638	6	229,618	339,2
	Haimhausen	975	3	12,769	4	59,173	1	22,479	94,4
	Hebertshausen	573	—	—	1	6,646	—	—	6,6

Güter verkauft										
	unter Berücksichtigung mehrfachen Verkaufes ein und desselben Gutes								Auf je 1 qkm treffen Einwohner	Bemerkungen
Ganzen	von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		im Ganzen			
% der Gesamtfläche	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Fläche ha	% der Gesamtfläche		
1,6	1	3,700	2	12,710	—	—	16,410	2,6	47	B. v.
7,5	4	15,574	7	66,000	—	—	81,574	8,3		
28,9	2	6,626	1	8,537	1	51,506	66,669	**30,4**	47	Nbv.-B. n.
15,9	6	25,064	4	45,760	—	—	70,824	19,1		
12,6	4	14,411	3	33,881	—	—	48,292	13,6		
20,1	—	-	3	20,059	2	100,799	120,849	**26,3**	44	B. n.
7,6	5	17,745	2	15,508	1	20,071	53,314	10,4		
11,4	1	3,902	9	106,392		—	110,294	11,4		
11,9	1	4,274	2	15,565	1	28,330	48,169	11,9		
9,9	1	3,571	5	59,169	3	182,546	245,286	14,4		
2,7	2	7,250	3	32,543	—	—	39,793	3,0	45	Wies.-A.-K.-
4,9	—	—	1	18,585	1	45,297	63,882	4,9		[B. n.
0,6	1	3,046	—	—	—	—	3,046	0,6	62	Wies.-B. v.
3,1	4	12,751	1	5,754	—	-	18,505	3,1	44	Wies.-B. n.
6,2	1	4,290	7	71,406	4	140,371	216,067	10,9		
10,4	—	—	5	42,313	2	65,004	107,317	11,3		
17,2	1	3,236	4	40,050	3	99,443	142,729	17,2		
5,4	—	—	3	22,899	—	—	22,899	5,4		
14,7	1	2,825	2	27,751	3	116,354	146,930	18,1		
0,8	—	—	1	5,402	—	—	5,402	0,8	44	Wa.-A.
15,1	—	—	—	—	2	91,317	91,317	15,1		
2,9	4	18,145	5	33,046	—	—	51,161	4,8		
13,8	4	16,321	3	37,173	2	49,911	103,405	16,8		
11,7	2	6,552	1	11,189	1	43,169	60,910	12,3		
7,5	—	—	—	—	1	37,860	37,860	7,5		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	60	
4,6	2	8,486	1	15,412	—	—	23,898	5,6		
5,2	1	4,093	1	8,193	1	36,093	48,379	5,2		
5,5	2	7,256	1	7,408	—	—	14,664	5,5		
19,3	9	29,418	13	129,184	6	229,618	388,220	**22,0**	39	Wies.-A.-B. n.
9,7	4	16,682	5	65,914	1	22,479	105,075	10,8		
1,2	—	—	1	6,646	—	—	6,646	1,2	62	Wies.-B. n.

Rentamt	Steuergemeinde	Fläche	Es wurden mindestens je 1 mal						
			von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		in
			Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Fläche
		ha		ha		ha		ha	ha
noch Dachau	Hirtlbach	432	—	—	2	14,109	2	80,962	95,071
	M. Indersdorf	714	2	6,101	2	23,782	1	30,488	60,371
	Kollbach	1037	1	3,715	—	—	—	—	3,715
	Kreuzholzhausen	569	1	3,503	1	6,074	—	—	9,577
	Langenpettenbach	987	1	2,064	3	28,550	—	—	30,614
	Lauterbach	391	—	—	—	—	—	—	—
	Niederroth	748	1	2,050	4	29,108	1	37,091	68,249
	Oberbachern	915	1	3,373	4	39,564	3	72,055	114,992
	Obermarbach	820	2	6,818	1	17,075	1	41,010	64,903
	Oberroth	564	2	5,668	2	19,247	1	36,437	61,342
	Odelzhausen	561	2	5,203	—	—	1	26,248	31,451
	Pasenbach	402	4	16,281	—	—	1	26,994	43,275
	Pellheim	760	—	—	—	—	2	61,486	61,486
	Petershausen	794	—	—	—	—	1	46,887	46,887
	Pipinsried	965	2	5,670	3	36,927	—	—	42,597
	Prittlbach	527	—	—	1	7,128	—	—	7,128
	Puchschlagen	383	2	7,787	—	—	—	—	7,787
	Ried	530	5	16,206	1	15,777	2	61,751	93,734
	Röhrmoos	1240	1	2,820	2	21,423	3	121,181	145,424
	Rumeltshausen	398	1	2,535	—	—	—	—	2,535
	Schönbrunn	641	2	7,835	—	—	2	75,989	83,829
	Schwabhausen	892	—	—	3	41,302	2	130,970	172,272
	Sigmertshausen	376	5	15,747	—	—	1	28,295	44,042
	Sulzemoos	722	4	10,704	1	12,366	—	—	23,070
	Taxa	232	—	—	1	10,771	—	—	10,771
	Unterweikertshofen	581	—	—	3	33,034	—	—	33,034
	Unterweilbach	184	—	—	1	19,346	1	39,200	58,546
	Vierkirchen	1148	1	3,711	2	14,935	2	51,060	69,706
	Weichs	812	5	13,564	4	33,766	—	—	47,330
	Welshofen	923	1	2,626	—	—	2	98,798	101,424
	Westerholzhausen	447	1	2,765	—	—	1	36,115	38,880
	Wiedenzhausen	490	1	2,657	6	56,692	—	—	59,349

Güter verkauft										
	unter Berücksichtigung mehrfachen Verkaufes ein und desselben Gutes								Auf je 1 qkm treffen Einwohner	Bemerkungen
Ganzen	von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		im Ganzen			
% der Gesamtfläche	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Fläche ha	% der Gesamtfläche		
21,6	—	—	2	14,109	2	80,962	95,071	**21,6**	54	B. v.
8,5	2	6,101	2	23,782	1	30,488	60,371	8,5		
0,4	1	3,715	—	—	—	—	3,715	0,4	48	B. n.
1,7	1	3,503	1	6,074	—	—	9,577	1,7	45	B. v.
3,1	1	2,064	4	33,810	—	—	35,874	3,6	46	B. v.
—	—	—	—	—	—	—	—	—	61	Wa.
8,9	1	2,050	4	29,108	1	37,091	68,249	8,9		
15,4	1	3,373	4	39,564	3	72,055	114,992	15,4		
7,9	2	6,818	1	17,075	1	41,010	64,903	7,9		
10,9	2	5,668	2	19,247	1	36,437	61,342	10,9		
5,6	2	5,203	1	17,463	1	26,248	48,914	9,3		
10,7	7	27,302	2	27,040	1	26,994	81,336	**20,2**	70	B. n.
8,1	—	—	1	10,367	3	90,141	100,508	13,2		
6,2	—	—	—	—	1	46,887	46,887	6,2		
4,4	2	5,670	3	36,927	—	—	42,597	4,4		
1,3	—	—	1	7,128	—	—	7,128	1,3	48	B. n.
2,0	4	15,420	—	—	—	—	15,420	4,0	45	Wa.-B. v.
17,7	5	16,206	3	33,757	2	61,751	111,714	**21,0**	62	Wies.-B. v.
11,7	1	2,820	2	21,423	3	121,181	145,424	11,7		
1,0	1	2,535	—	—	—	—	2,535	1,0	38	B. v.
13,1	2	7,835	—	—	5	165,024	172,859	**27,0**	103	B. n.
19,3	—	—	5	70,884	3	234,187	305,071	**34,2**	43	B. v.
11,7	8	23,819	1	7,767	1	28,295	59,871	15,9		
3,2	5	13,097	1	12,366	—	—	25,463	3,5	58	K.-Nbv.
4,6	—	—	1	10,771	—	—	10,771	4,6		
6,7	—	—	4	39,807	—	—	39,807	7,0		
31,8	—	—	1	19,346	1	39,200	58,546	**31,8**	50	B. n.
5,6	1	3,711	2	14,935	2	51,060	69,706	5,6		
5,8	6	16,726	4	33,766	—	—	50,492	6,2		
11,0	4	10,504	—	—	3	129,514	140,018	15,2		
8,7	1	2,765	1	16,643	1	36,115	55,523	12,4		
12,1	1	2,657	7	63,636	—	—	66,293	13,5		

Rentamt	Steuergemeinde	Fläche	Es wurden mindestens je 1 mal						
			von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		in
			Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Fläche
		ha		ha		ha		ha	ha
Freising	Aiterbach	408	3	10,762	1	8,896	—	—	19,658
	Allershausen	1665	3	9,236	8	72,641	—	—	81,877
	Attaching	751	4	13,809	2	24,237	1	38,390	76,436
	Eching	3052	4	13,443	9	114,594	6	331,989	460,026
	Giggenhausen	1119	2	6,157	2	17,283	1	77,254	100,694
	Gremertshausen	890	—	—	2	22,200	6	195,196	217,396
	Großnöbach	1207	3	9,219	3	35,267	4	143,071	187,557
	Günzenhausen	1028	1	2,752	1	9,951	2	59,584	72,287
	Haindlfing	329	1	3,685	2	23,924	1	27,589	55,198
	Hallbergmoos	2132	9	28,965	7	60,475	—	—	89,440
	Hohenbercha	713	—	—	2	15,907	—	—	15,907
	Hohenkammer	1408	1	3,740	4	28,018	1	38,798	70,556
	Jarzt	691	—	—	2	15,947	2	52,232	68,505
	Johanneck	885	—	—	3	23,923	—	—	23,923
	Itzling	596	—	—	—	—	3	100,107	100,107
	Kammerberg	587	3	10,133	—	—	—	—	10,133
	Kranzberg	1550	4	13,726	5	55,645	2	57,226	126,597
	Langenbach	1303	4	13,168	1	13,353	—	—	26,521
	Lauterbach	764	—	—	1	10,763	2	45,419	56,182
	Marzling	1391	4	12,037	3	40,952	3	105,680	158,669
	Massenhausen	1215	3	9,616	9	83,668	1	24,655	117,939
	Neufahrn	2219	3	12,175	22	286,560	3	88,390	387,125
	Neustift	539	1	3,293	2	18,650	1	26,974	48,917
	Oberhummel	1208	1	4,663	1	5,740	2	46,960	57,363
	Paunzhausen	390	3	9,158	6	54,526	—	—	63,674
	Pulling	1441	4	15,670	5	70,215	3	169,292	255,177
	Rudlfing	862	4	14,047	—	—	4	222,373	236,420
	Schlipps	1165	1	2,715	2	23,594	1	60,066	86,451
	Sünzhausen	824	1	3,945	4	53,635	2	54,314	111,984
	Thalhausen	92	—	—	1	9,185	—	—	9,185
	Tüntenhausen	888	3	9,410	1	5,099	2	86,874	101,383
	Tünzhausen	729	2	5,067	1	6,281	1	24,984	36,332
	Vötting	1053	5	17,235	7	62,264	2	131,529	211,028
	Wippenhausen	906	—	—	2	23,945	2	86,661	110,606

Güter verkauft									Auf je 1 qkm treffen Einwohner	Bemerkungen
	unter Berücksichtigung mehrfachen Verkaufes ein und desselben Gutes									
Ganzen	von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		im Ganzen			
% der Gesamtfläche	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Fläche ha	% der Gesamtfläche		
4,8	3	10,762	2	14,266	—	—	25,028	6,1		
4,9	6	19,853	8	72,641	—	—	92,494	5,6		
10,2	10	28,674	7	68,388	1	38,390	135,352	18,0		
15,4	5	17,045	15	189,988	7	385,843	592,876	19,4		
9,0	3	9,637	3	23,699	1	77,254	110,590	9,9		
24,4	1	4,347	4	53,615	6	195,196	253,158	**28,4**	43	
15,5	5	14,838	9	79,671	4	143,071	237,580	19,7		
6,9	1	2,752	1	9,951	3	81,735	94,438	9,2		
16,8	1	3,685	3	28,980	1	27,589	60,245	18,6		
4,2	10	31,037	12	96,449	—	—	127,486	6,0		
2,2	—	—	2	15,907	—	—	15,907	2,2	51	
5,0	1	3,740	4	28,018	1	38,798	70,556	5,0		
9,9	—	—	2	15,947	5	122,012	137,959	20,0		
2,6	—	-	4	30,013	—	—	30,013	3,4	42	H.-Wa.-A.
16,8	—	—	—	—	5	166,537	166,537	**28,0**	27	Wies.-A.
1,8	5	16,575	—	—	—	—	16,575	2,8	78	Wa.
8,2	4	13,726	5	55,645	3	79,784	149,155	9,6		
2,0	4	13,168	1	13,353	—	—	26,521	2,0	45	A.-K.-B. u.
7,4	—	—	2	19,804	2	45,419	65,223	8,5		
11,4	5	14,230	3	40,952	3	105,680	160,862	11,6		
9,7	3	9,616	16	146,899	1	24,655	181,170	14,9		
17,4	4	15,480	34	405,496	4	115,572	536,548	**24,2**	47	Wies.-B. u.
9,1	1	3,293	2	18,650	1	26,974	48,917	9,1		
4,7	1	4,663	3	17,220	2	46,960	68,843	5,7		
16,3	4	12,351	9	73,713	—	—	86,064	**22,1**	108	H.
17,7	4	15,670	6	77,183	3	169,292	262,145	18,2		
27,4	4	14,047	—	—	11	921,688	935,735	**108,4**	40	Wa.-A.
7,4	1	2,715	2	23,594	1	60,066	86,451	7 4		
13,6	2	7,693	7	90,102	2	54,314	152,009	18,4		
10,0	—	—	1	9,185	—	—	9,185	10,0		
11,4	4	13,097	1	5,099	2	86,874	105,070	11,8		
5,0	2	5,067	1	6,281	1	24,984	36,332	5,0		
20,0	8	27,773	10	82,066	2	131,529	241,368	**22,9**	79	Wies.-St. u.-
12,1	—	—	2	23,945	2	86,661	110,606	12,1		[B. u.

Rentamt	Steuergemeinde	Fläche	Es wurden mindestens je 1 mal						
			von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		ü
			Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Fläche
		ha		ha		ha		ha	ha
Ingolstadt	Appertshofen	481	1	3,544	3	21,542	—	—	25,086
	Baar	627	1	2,278	1	16,490	1	30,234	49,202
	Brunnenreuth	223	3	7,767	1	6,162	—	—	13,929
	Dünzing	753	1	4,986	1	8,141	—	—	13,127
	Dünzlau	437	3	10,177	—	—	1	29,211	39,382
	Ebenhausen	843	4	13,991	2	17,407	—	—	31,398
	Eitensheim	1572	5	15,012	13	124,719	1	36,914	176,645
	Etting	862	—	—	4	27,167	2	59,508	86,675
	Ettling	459	2	5,901	—	—	1	23,728	29,629
	Gaimersheim mit Friedrichshofen	2343	5	15,621	10	88,652	3	107,109	211,382
	Gerolfing	2068	3	9,787	11	96,274	5	171,463	277,424
	Großmehring	2593	17	63,056	12	95,576	3	123,091	281,723
	Hagau	367	2	8,770	4	49,418	—	—	58,188
	Hepberg	404	4	12,626	1	9,220	1	20,073	41,919
	Irgertsheim	616	—	—	5	45,414	—	—	45,414
	Kasing	1246	5	16,217	4	55,187	2	61,989	133,393
	Kösching	2562	4	15,742	7	76,971	4	130,894	223,607
	Lenting	854	1	4,197	2	26,192	3	118,388	148,777
	Mailing	873	4	12,376	5	52,181	2	85,913	150,470
	Manching	1292	17	54,740	10	85,549	1	26,627	166,916
	Menning	732	3	11,795	2	24,632	2	52,273	88,700
	Mühlhausen	252	—	—	1	10,023	1	33,244	43,267
	Niederstimm	224	—	—	1	5,112	—	—	5,112
	Oberdolling	1192	1	2,774	2	17,444	—	—	20,218
	Oberhartheim	618	—	—	—	—	2	85,266	85,266
	Oberhaunstadt	553	5	16,724	5	60,719	2	115,567	193,010
	Oberstimm	465	5	15,076	3	29,916	—	—	44,992
	Pettenhofen	386	—	—	4	40,718	1	29,516	70,234
	Pförring	1585	9	32,573	11	107,733	2	64,635	204,941
	Pichl	391	—	—	1	7,376	1	21,066	28,442
	Reichertshofen	719	6	16,504	10	84,099	—	—	100,603
	Stammham	829	2	6,539	3	44,718	1	21,999	73,256

Güter verkauft									Auf je 1 qkm treffen Einwohner	Bemerkungen
	unter Berücksichtigung mehrfachen Verkaufes ein und desselben Gutes									
Ganzen	von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		im Ganzen			
% der Gesamtfläche	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Fläche ha	% der Gesamtfläche		
5,2	1	3,544	3	21,542	—	—	25,086	5,2		
7,8	1	2,278	1	16,490	1	30,234	49,202	7,8		
6,2	5	13,077	1	6,162	—	—	19,239	6,2		
1,7	1	4,986	1	8,141	—	—	13,127	1,7	48	B. n.
9,0	4	12,553	—	—	1	29,211	41,764	9,6		
3,7	7	23,074	2	17,407	—	—	40,481	4,8		
11,2	5	15,012	19	187,241	1	36,914	239,267	15,2		
10,1	—	—	4	27,167	3	88,167	115,334	13,4		
6,5	5	17,535	—	—	1	23,728	41,263	9,0		
9,0	7	24,768	13	113,404	4	134,553	272,725	11,6		
13,4	12	43,998	14	121,345	7	223,147	388,490	18,8		
10,9	22	78,998	19	142,464	4	149,465	370,927	14,3		
15,9	6	20,686	5	62,318	—	—	83,004	**22,7**	52	K.-B. n.
10,4	4	12,626	2	18,440	1	20,073	51,139	12,7		
7,4	—	—	6	51,534	—	—	51,534	8,4		
10,7	5	16,217	4	55,187	2	61,989	133,393	10,7		
8,7	5	19,873	9	88,624	4	130,894	239,391	9,3		
17,4	1	4,197	2	26,192	3	118,388	148,777	17,4		
17,2	4	12,376	8	79,897	2	85,913	178,186	**20,4**	94	St. n.-B. n.
13,0	25	84,090	15	129,465	1	26,627	240,182	19,0		
12,1	3	11,795	2	124,632	2	52,273	88,700	12,1		
17,2	—	—	1	10,023	1	33,244	43,267	17,2		
2,3	1	2,856	1	5,112	—	—	7,968	3,6	49	B. n.
1,7	1	2,774	2	17,444	—	—	20,218	1,7	40	Wa.-A.-B. v.
13,5	—	—	—	—	2	85,266	85,266	13,5		
35,0	6	19,522	6	79,974	4	161,858	261,354	**47,3**	135	St. n.-B. n.
9,7	5	15,076	5	49,207	—	—	64,285	13,8		
18,2	1	3,909	9	100,538	1	29,516	133,963	**34,7**	47	Wies.
13,0	10	35,112	14	137,521	3	87,393	260,026	16,4		
7,3	—	—	2	14,752	2	42,132	56,884	14,5		
14,0	9	24,859	12	101,721	—	—	126,570	17,6		
8,8	5	17,332	3	44,718	2	43,998	106,048	12,8		

Rentamt	Steuergemeinde	Fläche	Es wurde mindestens je 1 mal							
			von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		in	
			Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Fläche	
		ha		ha		ha		ha	ha	
noch Ingolstadt	Theißing	1265	1	3,647	5	56,351	2	53,420	113,418	
	Unsernherrn	1300	5	17,787	7	82,013	1	23,401	123,201	
	Unterdolling	744	1	3,374	1	7,499	2	60,964	71,837	
	Wackerstein	629	3	10,592	4	33,072	—	—	43,664	
	Wettstetten	1247	7	22,910	13	103,515	5	156,166	282,591	
	Winden	448	—	—	1	8,084	—	—	8,084	
	Zuchering	631	3	11,939	6	44,449	—	—	56,388	
Pfaffenhofen	Affalterbach	412	1	4,518	2	20,094	—	—	24,612	
	Angkofen	677	1	2,515	—	—	—	—	2,515	
	Aufham	1623	9	33,524	6	46,756	1	28,443	108,723	
	Dürnzhausen	1323	5	17,398	8	85,171	6	230,639	333,208	
	Eberstetten	856	3	10,691	3	39,305	3	87,983	137,979	
	Ehrenberg	328	1	4,963	1	5,547	2	66,788	77,298	
	Entrischenbrunn	668	1	2,249	4	34,441	2	128,713	165,403	
	Eschlbach	709	3	9,156	3	28,453	—	—	37,609	
	Euernbach	605	1	4,611	2	17,359	3	129,861	151,831	
	Förnbach	1021	2	7,084	4	40,591	3	79,790	127,465	
	Geisenhausen	877	4	13,408	4	49,492	1	28,139	91,039	
	Geroldshausen	1069	1	2,615	3	41,751	2	83,782	128,148	
	Gundamsried	743	4	11,676	2	21,672	3	113,400	146,748	
	Haimpertshofen	703	1	4,765	—	—	1	31,469	36,234	
	Hettenshausen	1285	4	10,642	7	68,592	3	119,879	199,113	
	Jetzendorf	861	—	—	1	7,777	—	—	7,777	
	Ilmmünster	967	4	12,786	1	18,898	1	75,855	107,539	
	Ilmried	322	—	—	5	63,215	3	68,984	132,199	
	Langwaid	609	2	5,699	4	34,980	1	24,174	64,853	
	Mitterscheyern	577	1	4,006	2	12,051	1	20,688	36,745	
	Niederscheyern	520	3	11,151	2	26,784	3	111,855	149,790	
	Paindorf	701	3	7,832	2	12,402	1	44,494	64,728	
	Pfaffenhofen	611	—	—	—	—	—	—	—	
	Pischelsdorf	281	1	3,535	1	6,864	1	24,537	34,936	
	Reichertshausen	459	4	12,384	1	5,088	—	—	17,472	

Güter verkauft										
	unter Berücksichtigung mehrfachen Verkaufes ein und desselben Gutes									
Ganzen	von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		im Ganzen		Auf je 1 qkm treffen Einwohner	Bemerkungen
% der Gesamtfläche	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Fläche ha	% der Gesamtfläche		
9,0	2	6,956	9	111,591	2	53,420	171,967	13,6		
9,5	10	38,417	9	105,033	1	23,401	166,851	12,9		
9,7	1	5,374	3	23,519	4	139,527	166,420	22,4	31	B. v.
7,0	4	14,246	5	41,869	—	—	56,115	8,9		
22,7	7	22,910	19	147,376	5	156,166	326,452	26,1	65	
1,8	—	—	1	8,084	—	—	8,084	1,8	28	Wies.-A.-B. u.
8,9	6	21,061	6	44,449	—	—	65,510	10,4		
6,0	1	4,518	2	20,094	—	—	24,612	6,0		
0,4	2	5,030	—	—	—	—	5,030	0,7	31	H.-Wa.-B. u.
6,7	12	45,004	7	53,694	1	28,443	127,141	7,8		
25,1	6	20,365	11	117,553	6	230,639	368,557	27,9	43	H. H.-Wa.
16,1	8	30,397	3	39,305	3	87,983	157,685	18,4		
23,6	1	4,963	2	23,275	2	66,788	95,026	29,0	51	H.-Wa.
24,8	2	4,498	4	34,441	2	128,713	167,652	25,1	39	H. H.-Wa.
5,3	3	9,156	3	28,453	—	—	37,609	5,3		
25,1	1	4,611	3	27,319	5	196,828	228,758	37,8	58	H.-Wa.
12,5	3	11,082	5	58,066	3	79,790	148,938	14,6		
10,4	5	15,637	4	49,492	1	28,139	93,268	10,6		
12,2	1	2,615	4	52,732	3	116,663	172,010	16,1		
19,7	4	11,676	4	49,130	5	176,413	237,219	31,9	44	H.
5,2	1	4,765	—	—	3	90,901	95,666	13,6		
15,5	5	12,959	12	115,377	3	119,879	248,215	19,3		
0,9	1	2,395	1	7,777	—	—	10,172	1,2	67	B. u.
11,1	4	12,786	1	18,898	1	75,855	107,539	11,1		
41,0	1	3,362	6	82,107	3	68,984	154,453	48,0	42	H.-B. u.
10,6	4	12,879	6	58,940	1	24,174	95,993	15,8		
6,4	1	4,006	3	20,953	1	20,688	45,647	7,9		
28,8	3	11,151	2	26,784	3	111,855	149,790	28,8	39	H.-Wa.-A.-B.u.
9,2	4	10,862	4	24,496	2	79,223	114,581	16,3		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	H. H.-B. u.
12,4	1	3,535	1	6,864	1	24,537	34,936	12,4		
3,8	6	19,190	1	5,088	—	—	24,278	5,3		

Rentamt	Steuergemeinde	Fläche	Es wurde mindestens je 1 mal						
			von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		
			Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Fläche
		ha		ha		ha		ha	ha
noch Pfaffenhofen	Rohr	708	—	—	4	44,272	1	71,206	115,47
	Scheyern	495	2	8,129	6	59,070	1	37,993	105,19
	Schweitenkirchen	977	4	14,610	2	15,714	2	63,245	93,56
	Steinkirchen	376	3	9,083	2	14,976	1	34,908	58,96
	Sünzhausen	379	3	12,337	2	22,589	—	—	34,926
	Sulzbach	1152	4	12,337	5	49,091	1	29,259	90,68
	Tegernbach	1191	5	18,651	6	67,002	4	180,068	265,72
	Triefing	556	2	8,882	5	57,227	1	39,734	105,84
	Uttenhofen	349	1	3,880	1	5,163	—	—	9,04
	Vieth	486	—	—	2	26,834	—	—	26,83
	Waal	323	—	—	2	20,812	1	23,264	44,07
	Walkersbach	525	1	2,623	—	—	1	52,793	55,41
	Winden	647	—	—	2	19,237	—	—	19,237
Pfaffenhofen (Geisenfeld)	Burgstall	604	2	7,867	1	5,659	—	—	13,526
	Engelbrechtsmünster	540	2	5,733	4	52,835	1	20,374	78,942
	Ernsgaden	267	7	23,614	5	49,398	—	—	73,012
	Fahlenbach	586	7	22,713	6	48,821	1	48,501	120,035
	Gaden b. Geisf.	226	2	8,337	1	7,355	—	—	15,692
	Gaden b. Pför.	209	—	—	4	45,047	2	57,487	102,534
	Gambach	333	1	4,415	1	6,484	2	85,017	95,916
	Gebrontshausen	817	3	9,371	1	5,023	1	28,479	42,873
	Geisenfeld	2519	5	17,267	7	73,191	—	—	90,458
	Geisenfeldwinden	273	—	—	2	30,756	—	—	30,756
	Goßeltshausen	496	5	16,044	1	17,610	1	24,524	58,174
	Gotteshofen	534	—	—	5	39,888	1	22,035	61,923
	Hartacker	643	—	—	—	—	—	—	—
	Haushausen	591	—	—	2	20,970	1	35,286	56,256
	Högl	427	3	9,610	4	38,146	2	57,121	104,877
	Ilmendorf	800	6	18,935	7	54,996	—	—	73,931
	Irsching	842	8	31,050	14	138,022	2	66,322	235,394
	Königsfeld	321	—	—	2	16,296	1	21,202	37,498
	Langenbruck	366	3	10,852	4	46,308	—	—	57,160

Güter verkauft									Auf je 1 qkm treffen Einwohner	Bemerkungen
	unter Berücksichtigung mehrfachen Verkaufes ein und desselben Gutes									
ganzen	von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		im Ganzen			
% der Gesamtfläche	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Fläche ha	% der Gesamtfläche		
16,3	—	—	5	52,753	1	71,206	123,959	17,5		
21,3	4	15,367	6	59,070	2	67,761	142,198	**28,7**	142	H.-Nbv.
9,7	5	17,300	4	28,861	2	63,245	109,406	11,2		
15,7	3	9,083	3	23,103	1	34,908	67,094	17,8		
9,2	4	16,606	2	22,589	—	—	38,195	10,0		
7,9	4	12,337	7	63,480	2	51,544	127,361	11,1		
22,3	10	34,933	8	81,725	5	205,107	321,765	**27,0**	53	H. H.
19,0	2	8,882	6	65,180	1	39,734	113,796	**20,4**	46	
2,6	1	3,880	1	5,163	—	—	9,043	2,6	84	H.-Wa.-A.- [B. n.
5,5	—	—	2	26,834	—	—	26,834	5,5		
13,6	—	—	2	20,812	1	23,264	44,076	13,6		
10,6	3	7,869	—	—	2	80,178	88,047	16,8		
3,0	—	—	2	19,237	—	—	19,237	3,0	22	H.-Wa.-A.
2,2	3	10,000	1	5,659	—	—	15,659	2,6	42	H. H.-B. n.
14,6	3	8,262	5	59,692	1	20,374	88,328	16,0		
27,3	13	40,100	7	64,536	—	—	104,636	**39,6**	130	B. n.
20,5	12	37,684	9	80,360	1	48,501	166,545	**28,4**	83	H. H.-B. n.
6,9	2	8,337	2	13,815	—	—	22,152	9,8		
49,0	—	—	4	45,047	4	114,974	160,021	**76,6**	55	Übschw.
28,8	1	4,415	2	13,425	2	85,017	102,857	**30,9**	52	H.-B. n.
5,2	3	9,371	1	5,023	1	28,479	42,873	5,2		
3,6	8	24,713	8	79,320	—	—	104,033	4,1	—	H. H.-Wies.- [A.-B. b.
11,3	—	—	2	30,756	—	—	30,756	11,3		
11,7	7	21,989	1	17,610	1	24,524	63,673	12,8		
11,6	—	—	7	67,631	1	22,035	89,666	16,8		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	32	Wa.-Wies.-A. [B. n.
9,5	—	—	3	25,980	1	35,286	61,266	10,4		
24,6	4	13,945	8	77,276	2	57,121	148,342	**34,7**	61	H.-Wa.-B. n.
9,2	10	32,746	9	73,456	—	—	106,202	13,3		
28,0	13	51,025	20	186,836	2	66,322	304,183	**36,1**	55	K.
11,7	—	—	3	24,866	1	21,202	46,068	14,4		
15,6	4	13,841	4	46,308	—	—	60,149	16,4		

Rentamt	Steuergemeinde	Fläche	Es wurd						
			mindestens je 1 mal						
			von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		
			Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Zahl	Fläche	Fläch
		ha		ha		ha		ha	ha
noch Pfaffenhofen (Geisenfeld)	Münchsmünster	924	6	21,133	8	82,187	2	93,799	197,11
	Niederlauterbach	1642	5	15,181	7	60,008	3	97,379	172,76
	Rötting	265	—	—	—	—	—	—	—
	Oberlauterbach	670	—	—	1	18,977	2	49,372	68 34
	Parleiten	638	2	8,605	3	34,387	2	45,922	88,91
	Pörnbach	711	—	—	1	12,304	1	34,312	46,61
	Puch	889	2	6,872	7	66,581	—	—	73,45
	Raitbach	318	2	5,977	5	46,017	—	—	51,99
	Rockolding	445	6	22,378	2	14,386	—	—	36,76
	Rohrbach	780	5	14,994	6	73,238	—	—	88,23
	Rottenegg	868	2	7,117	3	29,513	1	41,933	78,56
	Schillwitzried	563	4	12,281	2	22,275	3	112,478	147,03
	Untermettenbach	695	2	6,312	1	10,462	1	35,178	51,95
	Unterpindhard	610	2	7,035	3	26,490	3	80,432	113,95
	Vohburg	481	5	17,099	2	18,383	—	—	35,48
	Westenhausen	737	3	13,252	6	66,275	3	73,342	152,86
	Winden a. Aig.	540	13	48,923	6	38,796	1	22,747	110,46
	Wöhr	663	6	21,383	6	48,630	1	111,286	181,29
	Wolnzach	782	2	4,634	3	16,936	—	—	21,57
	Zell	342	1	4,483	2	12,053	1	36,100	52,63
Schrobenhausen	Adelshausen	1088	1	3,889	5	67,609	2	54,540	125,03
	Alberzell	675	1	3,941	2	18,029	2	97,698	119,66
	Aresing	1331	9	30,433	16	169,176	1	29,530	229,13
	Berg i. Gau	1971	9	27,948	11	100,368	7	167,668	295,98
	Brunnen	1962	–	–	10	113,964	—	—	113,96
	Deimhausen	628	2	5,932	5	39,685	3	113,267	158,88
	Diepoltshofen	901	2	6,633	3	30,926	2	59,764	97,32
	Edelshausen	1127	4	13,169	4	34,337	1	23,960	71,46
	Freinhausen	810	4	14,520	4	36,872	1	45,959	97,35
	Gachenbach	773	3	11,880	5	37,616	2	49,896	99,39
	Gerolsbach	2382	1	2,483	4	43,633	3	72,604	118,72
	Grimolzhausen	990	1	3,873	6	62,627	1	20,045	86,54

Güter verkauft									Auf je 1 qkm treffen Einwohner	Bemerkungen
	unter Berücksichtigung mehrfachen Verkaufes ein und desselben Gutes									
Ganzen	von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		im Ganzen			
% der Gesamtfläche	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Fläche ha	% der Gesamtfläche		
21,3	16	55,596	11	109,389	5	262,267	427,252	**46,2**	89	H. H.-Wa.-A.-B. n.
10,5	10	32,867	10	88,120	3	97,579	218,566	13,3		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	73	H. H.-Wies.-A.-B. v.
10,3	—	—	1	18,977	2	49,372	68,349	10,3		
13,9	3	13,545	5	67,275	2	45,922	126,742	19,9		
6,6	—	—	2	19,727	1	34,312	54,039	7,6		
8,3	5	15,754	13	117,591	—	—	133,345	15,0		
16,3	2	5,977	7	62,355	—	—	68,332	**21,5**	38	H.-Wa.
8,3	10	37,252	2	14,386	—	—	51,638	11,6		
11,3	7	22,096	8	88,837	—	—	110,993	14,2		
9,0	4	16,833	3	29,513	1	41,933	88,279	10,2		
26,1	7	22,580	2	22,275	3	112,478	157,233	**27,9**	49	H. H.-B. n.
7,5	3	9,491	1	10,462	1	35,178	55,131	7,9		
18,7	3	9,065	3	26,490	3	80,432	115,987	19,0		
7,4	5	17,099	2	18,383	—	—	35,482	7,4		
20,7	5	21,080	8	74,407	7	163,823	259,310	**35,2**	50	B. n.
20,5	14	53,604	7	45,770	1	22,747	122,121	**22,6**	76	H.-Wies.-B. n.
27,3	11	35,543	7	54,240	1	111,286	201,069	**30,3**	42	H.-Wies.-A.-B.
2,8	2	4,634	3	16,936	—	—	21,570	2,8	—	H. H.-B. n.
15,4	1	4,483	2	12,053	1	36,100	52,636	15,4		
11,5	1	3,889	7	85,684	2	54,540	144,113	13,2		
17,7	1	3,941	3	23,361	4	141,220	168,522	**25,0**	53	B. w.
17,2	12	42,543	22	244,420	1	29,530	316,493	**23,8**	51	
15,0	11	34,101	19	175,280	7	167,668	377,049	19,1		
5,8	2	6,297	12	145,450	—	—	151,747	7,7		
25,3	2	5,932	6	46,408	3	113,267	165,607	**26,4**	39	H. H.
10,9	7	23,438	4	39,600	3	86,193	149,251	16,6		
6,3	6	19,473	5	40,558	1	23,960	83,991	7,5		
12,0	4	14,520	4	36,872	1	45,959	97,351	12,0		
12,9	4	16,798	10	93,252	2	49,896	159,946	**20,7**	48	
5,0	1	2,483	4	43,633	3	72,604	118,720	5,0		
8,7	1	3,873	6	62,627	1	20,045	86,545	8,7		

Rentamt	Steuergemeinde	Fläche	Es wurde mindestens je 1 mal							
			von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		i	
		ha	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Fläche ha	
noch Schrobenhausen	Hirschenhausen	364	—	—	1	9,277	—	—	9,277	
	Hörzhausen	1123	10	28,840	2	24,518	1	87,273	140,631	
	Hohenried	1376	3	11,681	2	20,626	2	71,867	104,174	
	Hohenwart	459	2	8,054	1	8,546	1	30,871	47,471	
	Klenau	726	2	4,975	2	13,946	—	—	18,921	
	Klosterberg	91	—	—	1	15,883	—	—	15,883	
	Koppenbach	1062	2	6,573	3	21,886	3	82,651	111,110	
	Langenmoosen	2128	14	48,567	12	119,593	3	97,365	265,525	
	Lauterbach	423	1	2,367	2	14,982	2	74,221	91,570	
	Malzhausen	433	—	—	5	36,645	—	—	36,645	
	Mühlried	1389	6	16,378	3	34,193	1	31,539	82,110	
	Peutenhausen	994	2	5,883	9	107,866	4	147,744	261,493	
	Pobenhausen	782	2	9,872	5	39,859	—	—	49,731	
	Rettenbach	620	1	3,707	—	—	3	118,140	121,847	
	Sandizell	498	6	19,659	11	100,038	—	—	119,697	
	Sattelberg	509	3	14,798	5	52,550	1	22,669	90,017	
	Schrobenhausen	1064	5	15,835	4	35,162	1	39,435	90,432	
	Seibersdorf	742	3	8,974	3	40,611	3	80,161	129,746	
	Singenbach	830	—	—	—	—	3	115,940	115,940	
	Steingriff	309	6	19,019	1	5,237	—	—	24,256	
	Strobenried	1296	—	—	1	7,245	2	52,853	60,098	
	Volkersdorf	560	4	10,955	2	18,897	—	—	29,852	
	Waidhofen	585	1	4,970	3	31,507	1	41,521	77,998	
	Wangen	1245	1	4,797	5	41,070	2	50,592	96,459	
	Weichenried	1070	3	12,662	8	80,634	1	73,667	166,963	
	Weilach	519	4	14,541	—	—	1	24,309	38,840	
	Weilenbach	548	4	9,041	6	43,003	—	—	52,044	

Güter verkauft									Auf je 1 qkm treffen Einwohner	Bemerkungen
	unter Berücksichtigung mehrfachen Verkaufes ein und desselben Gutes									
Ganzen	von 2—5 ha		von 5—20 ha		über 20 ha		im Ganzen			
% der Gesamtfläche	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Zahl	Fläche ha	Fläche ha	% der Gesamtfläche		
2,6	—	—	1	9,277	—	—	9,277	2,6	69	
12,5	13	36,613	2	24,518	1	87,273	148,404	13,2		
7,6	3	11,681	2	20,626	2	71,867	104,174	7,6		
10,1	4	16,094	1	8,546	1	30,871	56,111	12,2		
2,6	2	4,975	2	13,946	—	—	18,921	2,6	50	Wa.-B. w.
17,5	—	—	1	15,883	—	—	15,883	17,5		
10,5	3	10,171	4	28,631	4	107,615	146,417	13,8		
12,5	24	86,223	17	173,311	5	177,204	436,738	**20,5**	49	Wies.-A.-K.
21,6	1	2,367	2	14,982	3	105,571	122,860	**29,1**	75	
8,5	—	—	5	36,645	—	—	36,645	8,5		
6,0	6	16,378	4	41,580	2	63,078	121,036	8,7		
26,3	6	18,441	11	124,061	5	190,590	333,032	**33,5**	49	B. n.
6,4	2	9,872	7	54,455	—	—	64,327	8,2		
19,7	2	7,414	1	17,730	4	152,585	177,729	**28,7**	38	B. n.
24,0	9	31,527	12	106,863	—	—	138,390	**27,8**	51	Wies.-A.-Nbv.
17,7	6	26,495	7	72,619	1	22,669	121,783	**23,9**	53	Wa.
8,5	6	20,254	7	51,542	1	39,435	111,231	10,5		
17,5	6	19,098	10	96,082	3	80,161	195,341	**26,2**	41	H.-B. w.
14,0	—	—	—	—	3	115,940	115,940	14,0		
7,8	7	21,135	1	5,237	—	—	26,372	8,5		
4,6	—	—	1	7,245	2	52,853	60,098	4,6		
5,3	5	15,059	2	18,897	—	—	33,956	6,1		
13,3	2	9,940	6	48,586	1	41,521	100,047	17,1		
7,7	1	4,797	6	47,961	2	50,592	103,350	8,3		
15,6	4	17,553	11	121,514	1	73,667	212,724	19,9		
7,5	5	18,797	—	—	1	24,309	43,106	8,3		
6,1	6	15,025	6	43,003	—	—	58,028	6,8		

Der Besitzwechsel ist äußerst verschieden; er erreicht bei Berücksichtigung des mehrfachen Verkaufes ein und desselben Gutes in einer Gemeinde 108,4 %; der größte Besitzwechsel bei einfacher Berücksichtigung beträgt 49,0 %. Bei Würdigung dieser Zahlen ist die Größe der verkauften Güter und die Größe des Gesamtbesitzes zu berücksichtigen. So ergeben sich z. B. die 108,4 % in der Hauptsache aus dem wiederholten Verkauf ein und desselben sehr großen Gutes; und ein Verkauf von 28,2—28,9 und 31,8 % wird nicht als besonders auffallend zu bezeichnen sein, wenn er, wie hier, nur je 3 bezw. 2 Güter betrifft.

Um den Vergleich leichter zu gestalten, sind in dem Nachweis die Gemeinden, in denen der größte und der geringste Besitzwechsel vorkam, besonders kenntlich gemacht. Die Verkaufsprozente der 60 Gemeinden mit einem Besitzwechsel von über 20 % des Gesamtbesitzes sind stark, die der 60 Gemeinden mit einem solchen von unter 4 % sind klein gedruckt.

Den auf diese Weise kenntlich gemachten Gemeinden sind Bemerkungen beigefügt. Es bedeutet:

H. = die Gemeinde ist eine Hopfengemeinde.
H. H. = die Gemeinde ist eine große Hopfengemeinde.
A. = die Ackerfläche beträgt weniger als 1/2 der Gesamtfläche
Wa. = mehr als 1/4 der Gesamtfläche ist Wald und
Wies. = mehr als 1/4 der Gesamtfläche ist Wiese.

Von diesen Bemerkungen finden sich vor

	bei den Gemeinden mit geringem Verkauf:	großem Verkauf:
H.	4	13
H. H.	5	7
A.	2	—
Wa.	11	8
Wies.	4	5
Wa.-A.	10	4
Wies.-A.	4	5 und
Wa.-Wies.-A.	3	—

Hieraus folgere ich: Je weniger Acker vorhanden ist, desto geringer ist der Besitzwechsel. Das Vorhandensein von Hopfengärten

vermehrt den Besitzwechsel. Das gleiche gilt bezüglich der Wiesen. Je weniger ertragsreich der Boden ist, also je mehr Wald vorhanden ist, umsoweniger wird verkauft. Da der Unterschied der Zahlen nur ein geringer ist, können die hier berührten rein landwirtschaftlichen Verhältnisse nicht der eigentliche Grund der Kaufabschlüsse sein; sie haben den Verkauf lediglich beeinflußt. Im Besonderen ist wegen des geringen Zahlenunterschiedes noch darauf hinzuweisen, daß vor der am 26. 2. 1908 erfolgten Abänderung des Forstgesetzes das Vorhandensein von Wald für den Zertrümmerer ein Grund des Kaufes sein konnte, da er damals den Wald noch abholzen und damit ein Geschäft machen konnte Tatsächlich sind auch nach Erlaß der Abänderung in den 8 Waldgemeinden mit großem Verkauf nur noch 6 Güter zum Zertrümmern gekauft worden.

Von den 22 Gemeinden, welche für allgemeine Kulturunternehmungen (K.) größere Aufwendungen machten, haben nur je 3 einen großen und geringen Verkauf aufzuweisen. Dabei ist bei den ersteren Gemeinden kein Unterschied in der Zahl der Verkäufe vor und nach der Zeit der Kulturunternehmungen festzustellen gewesen. Der Allgemeinheit zu gute kommende Kulturunternehmungen üben also keinen Einfluß auf die Zahl der Kaufabschlüsse aus.

Umgekehrt wurde mir mitgeteilt, daß die in einigen Gemeinden wiederholt vorgekommenen Überschwemmungen (Übschw.), also das Fehlen von Kulturunternehmungen, Ursache besonders regen Verkaufes gewesen seien. Statistisch ließ sich dies aber nur bei 1 Gemeinde nachweisen.

Die allernächste Nähe unmittelbarer, also größerer Städte (St. n.) begünstigt den Umsatz in landwirtschaftlichen Gütern. Auch ist — aber nur sehr allgemein — die Volksdichtigkeit in den Ortschaften mit großem Verkauf größer als die in den Gemeinden mit geringem Verkauf.

Die Größe des Gemeindebesitzes übt keinen Einfluß auf den Güterumsatz aus. 1 Gemeinde mit rund 500 und 2 mit je rund 200 ha Gemeindebesitz haben mittleren, 1 Gemeinde mit rund 150 ha hat großen, und 1 mit rund 100 ha hat geringen Umsatz.

Die Möglichkeit eines Nebenverdienstes (Nbv. — nur bei den Dörfern vermerkt), wie er durch größeren Großgrundbesitz und durch industrielle Unternehmungen gegeben ist, ist im gegebenen Falle ohne wesentlichen Einfluß auf den Güterumsatz geblieben. Dieser Nebenverdienst

kommt aber nur den Kleinbauern zu Gute. Mehrfach wurde mir nun mitgeteilt, daß die Möglichkeit des Nebenverdienstes zu größerer Seßhaftigkeit des Kleinbauern geführt habe. Statistisch ließe sich aber eher das Gegenteil nachweisen, wenn es sich nicht um zu kleine Zahlen handeln würde.

Von den Gemeinden mit geringem Umsatz liegen 21 sehr nahe, (B. n.) und 10 sehr weit (B. w.) von der Bahn ab; von den Gemeinden mit großem Umsatz 26 sehr nahe, und nur 4 sehr weit. Die Lage zur Bahn übt also nur geringen Einfluß auf den Güterumsatz aus; nur besonders große Entfernung erschwert den Verkauf. Bei 12 bezw. 4 Gemeinden hat sich die Lage zur Bahn während der Berichtszeit verändert. (B. v.). Der Umsatz vor und nach dem Bahnbau bezw. dessen Genehmigung, war aber kein verschiedener.

Bezeichnet man auf einer Karte die Gemeinden verschiedenen Umsatzes verschiedenfarbig, so sieht man auf den ersten Blick, daß bezüglich der Größe des Güterumsatzes ein furchtbares Kunterbunt herrscht. Gemeinden verschiedenen Umsatzes liegen dicht beieinander. Glaubt man dann bezüglich zweier solcher Gemeinden einen land- oder volkswirtschaftlichen Grund für die Verschiedenheit des Güterumsatzes gefunden zu haben, so kann man bald 2 andere neben einander liegende Gemeinden finden, bei denen genau dieselbe Ursache die gerade entgegengesetzte Wirkung hervorgebracht zu haben scheint.

Der Grund der so großen Verschiedenheit des Umsatzes wird demnach wohl nicht in land- und volkswirtschaftlichen Verhältnissen zu suchen sein, sondern lediglich in den persönlichen Verhältnissen der Verkäufer.

Der landwirtschaftliche Kreisausschuß für Oberbayern führt in der Einleitung seiner Jahresberichte 2 mal kurz [1]) und 1 mal sehr ausführlich [2]) die Gründe an, die zum Güterverkauf führten. Diese Gründe sind zum größten Teil rein persönlicher Natur, wie hohes Alter, Kinderlosigkeit, Krankheit, Mangel an Sparsinn, Familienzwist und Prozeßsucht. Zu den persönlichen Gründen sind dann wohl auch noch zu rechnen: ungünstige Gutsübernahme, Überschuldung, Unlust der Kinder zur Gutsübernahme und Unlust am Betrieb der Land-

[1]) 1903 Seite 7 und 1904 Seite 6.
[2]) 1905 Seite 6.

wirtschaft überhaupt. Ein schwerer wiegender Grund wären schon die „schlechten Dienstboten- und Arbeiterverhältnisse", wenn die Klagen hierüber nicht schon so lange bestünden, als die Landwirtschaft überhaupt, und wenn der Landwirt es nicht selbst in der Hand hätte, diese Verhältnisse zu bessern durch Gleichstellung seiner Arbeiter mit den industriellen Gehilfen.

Als letzter Grund bleibt noch „die seit Jahren andauernde geringe Rentabilität der Landwirtschaft". Die Aufführung dieses Grundes im Jahre 1904 muß einiges Befremden erregen, denn, bestand die geringe Rentabilität tatsächlich schon seit Jahren, so wäre sie doch sicher schon im Bericht für 1903 mit den anderen Gründen mitaufgeführt worden. Der Bericht 1904 aber beginnt mit den Worten: „Die allgemeine Lage der oberbayerischen Landwirtschaft hat sich nicht ungünstig gestaltet"; und dann kommen Sätze, wie: „Der Gesamtertrag ist durchschnittlich gut. Das Wintergetreide brachte befriedigende Körnererträge; der Hafer wurde vielfach nur notreif, ist aber besser ausgefallen, als man erwartet hatte. Gerste ist in der Qualität sehr gut. Die Heuernte lieferte quantitativ und qualitativ gleich vorzügliche Erträge. In den Bezirken mit Hopfen ist ein reiches Jahr zu verzeichnen. Das Jahr war eines der günstigsten Hageljahre. Die Preise für Getreide, Roggen ausgenommen, hatten eine nicht unbeträchtliche Steigerung erfahren. Über den Stand der Rindviehzucht und deren Erträge kann Günstiges berichtet werden usw." Solche Angaben lassen doch nicht auf geringe Rentabilität schließen. Gerade das Gegenteil dürfte zutreffen. Schon 1904 war die Rentabilität eine gute; eine noch bessere aber wurde infolge des Zolltarifs für die weitere Zukunft erwartet, und diese Erwartung und die späteren Preissteigerungen der landwirtschaftlichen Erzeugnisse veranlaßten eine Spekulation und führten zu hohem Güterumsatz.

Schluß.

Ist somit der Getreidezoll mittel- und unmittelbar der schwerwiegenste Grund für die Steigerung der Preise landwirtschaftlicher Güter, so soll zum Schluß auf Grund der vorliegenden Statistik noch kurz erläutert werden, ob und in wie weit er eine Besserung der Lage der Landwirtschaft herbeigeführt hat. Die Ansichten über den Wert des Getreidezolls sind ja sehr geteilt.

Oberregierungsrat Edler von Braun sagt in seiner Festrede [1]) bei der Hundertjahrfeier des Landwirtschaftlichen Vereins in Bayern: „Das Eingreifen des Staates durch Erhöhung der Getreidezölle war nicht eine Maßregel, um den Landwirten einen privaten Vorteil zu verschaffen, sondern um einen Berufsstand vor Untergang zu bewahren." Ob das wirklich richtig ist, kann man natürlich nicht wissen, denn es wird nur über das Gesetz, nicht aber über dessen Motive abgestimmt. Immerhin aber wird man wohl mit Recht annehmen können, daß diejenigen, die für den Zolltarif gestimmt haben, und dabei nicht selbst unmittelbar interessiert waren, mit dem Zolltarif auch den in der Festrede ausgedrückten Zweck erreichen zu können, glaubten.

Ist dieser Zweck aber auch erreicht worden? Für den Augenblick: ja; für die Dauer: nein! Vor Einführung des neuen Zolltarifs galt die Landwirtschaft als unrentabel. Das beweist schon die geringe Kauflust, und das bestätigt der Landwirtschaftliche Kreisausschuß in seinen Jahresberichten. Nun kommt der Zolltarif. Er erhöht die Einnahmen des Landwirtes; die Lage der Landwirte, zumal die der größeren und größten, wurde ganz wesentlich gebessert. Das zeigt der überall offenkundige Aufschwung, den die Landwirtschaft genommen hat; die bessere Wirtschaftsweise, die Mehreinstellung von Maschinen,

[1]) Landwirtschaftliches Jahrbuch in Bayern, 1911, Nr. 2, Seite 7.

die Entwicklung des Genossenschaftswesens, die größere Schaffensfreudigkeit und bessere Stimmung des Landwirtes selbst.

Die Rentabilität hat aber ihre Grenzen. Rentiert sich z. B. die Bewirtschaftung eines Gutes, das s. Z. 100 000 Mk. gekostet hatte, nicht, weil es nur a. M. Grundrente bringt; und stellt sich eine Rentabilität erst ein, wenn die Grundrente um 20 % steigt, so muß das Gut für einen neuen Käufer wieder unrentabel werden, wenn dieser es um 120 000 Mk., oder gar noch teurer kauft. Ein solch hoher Preis wäre nur dann gerechtfertigt, wenn die Grundrente um mehr als 20 % gestiegen, oder wenn ein weiteres Steigen der Grundrente mit Sicherheit zu erwarten wäre, welch' letzteres aber hier nicht eintrifft.

Würden sich nun die Landwirte damit begnügt haben, ihre Güter zu dem durch den Zolltarif wieder erreichten — oder zu dem entsprechend erhöhten — „reellen" Wert zu verkaufen, das Volksopfer, denn ein solches ist es doch, hätte seinen Zweck, die notleidenden Landwirte vor dem Zusammenbruche zu retten, voll erreicht.

Damit begnügt sich aber der Landwirt nicht; er stellt einen sicheren und steigenden Gewinn in Aussicht, regt die Kauflust nach Gütern an und nützt den Landhunger derart aus, daß er hohe Preise bezahlt bekommt. Die vorliegende Abhandlung dürfte zur Genüge bewiesen haben, daß die Güter in ihren Preisen weit über dasjenige Maß gestiegen sind, das durch die infolge des Zolltarifes gestiegene Grundrente gerechtfertigt wird. Menschlicher Unverstand und menschliche Leidenschaften haben aber, unbekümmert um die Zukunft, solch' unrentable Preise zahlen lassen Die Kaufpreise der Güter haben durch diese Überspekulation eine solche Höhe erreicht, daß von einer Rentabilität einzelner Anwesen, schon jetzt, nach wenigen Jahren, nicht mehr gesprochen werden kann.

Daß diese Begleiterscheinung des Zolltarifes, die Überspekulation, unerwünscht und unerfreulich ist, das wird teilweise auch von den Agrariern zugegeben. Schon bei der preuß. Agrarkonferenz 1894 sagte Rittergutsbesitzer v. Wendorff [1]: „Dem Landwirt, der als Käufer auftritt, muß daran gelegen sein, daß der Preis der Güter recht niedrig, wohingegen die Rente eine möglichst hohe sein soll. Darin

[1]) Agrarkonferenz a. a. O. Seite 278.

sehe ich das Unglück des augenblicklichen Zustandes der Landwirtschaft, daß es umgekehrt ist." — Oder Frhr. v. Freyberg-Eisenberg [1]) in der Sitzung des Bayer. Landwirtschaftsrates vom 21. 1. 04: „Zu einem großen Bruchteil habe die heutige mißliche Lage der Landwirtschaft ihren Grund in den zu hohen Preisen der Grundstücke, die zu dem Ertrag nicht mehr im Verhältnis ständen. Er könne es deshalb nicht als ein Unglück betrachten, wenn die Preise für Grundstücke einen allmählichen langsamen Rückgang nehmen würden." — Oder Frhr. v. Cetto [2]): „Ihm sei bekannt, daß die hohen Preise für Hopfen eine derartige Mobilisierung des Grundbesitzes in den Hopfengegenden hervorgerufen haben, daß man im höchsten Grade bedenklich sein müsse, ob nicht Zustände geschaffen würden, die für die Dauer gänzlich unhaltbar wären. Es seien Preise für Grundstücke bezahlt worden, die eine Rentabilität vollkommen ausschlössen." — Oder nochmals Frhr. v. Freyberg-Eisenberg [3]) am 28. 9. 08: „Endlich gäben die Gutszertrümmerungen ganz besonderen Anlaß zu unsinnig hohen Detailpreisen für Grundstücke. Letztere Tatsache sei zweifellos sehr bedauerlich; dadurch würden alle Maßnahmen zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Verhältnisse rettungslos illusorisch gemacht, wenn immer alle Verbesserungen in steigenden Grundpreisen antizipiert werden."

Die Güterspekulution aber, die mit einem Gewinn als sicheren rechnet, der tatsächlich nicht sicher ist, oder die sich auf einen Gewinn von einer bestimmten Höhe stützt, der nicht gleichbleibend ist, ist eine verfehlte; sie muß zu einer Krisis führen.

Um dies zu verhindern, sah sich die Regierung zu Maßregeln gegen die Güterspekulationen veranlaßt. „Eine [4]) Entschließung des Ministeriums des Innern vom 23. April 1908 lenkte die Aufmerksamkeit des Landwirtschaftsrats darauf, daß bäuerliche Landwirte vielfach, und mehr wie früher, Grundstücke, insbesondere bei Güterzertrümmerungen, zu unverhältnismäßig hohen Preisen erwerben. Das K. Staatsministerium stellte zur Erwägung, ob nicht, wenigstens vorerst, durch Belehrung auf die bäuerliche Bevölkerung zur Hintanhaltung dieser Mißstände einzuwirken wäre."

[1]) Vierteljahresschrift a. a. O. 1904, Seite 285.
[2]) Vierteljahresschrift a. a. O. 1905, Seite 376.
[3]) Vierteljahresschrift a. a. O. 1908, Seite 402.
[4]) Vierteljahresschrift a. a. O. 1908, Seite 401.

Hat die Belehrung gefruchtet? Die Preiszusammenstellung verneint diese Frage. Und warum nicht? Weil, wie schon im Landwirtschaftsrat offen ausgesprochen wird, „alle [1]) wohlgemeinten Maßregeln nichts nützen, wenn die Bauern nicht selbst mitwirken", und weil man sich schon früher [2]) „nicht versprochen hatte, daß eine Warnung einen großen Erfolg haben werde."

Die beste Belehrung aber ist das gute Beispiel. Was machen die Großgrund- und Schloßgutsbesitzer, ohne den Herrn, dessen „esprit public" schon [3]) gekennzeichnet wurde? Sie kaufen nach dem Beginn des Steigens der Preise in 8 Fällen unter, und in 14 Fällen über dem Durchschnittspreise, beteiligen sich also selbst an der Spekulation.

Wenn aber das im grünen Holz geschieht, was soll am dürren werden?

Die Regierung hat nun zwar vor der Spekulation gewarnt; aber wohl etwas zu spät Wäre schon 1904 eine Statistik aufgestellt gewesen, so wäre wohl die irrige, und eben wegen des Fehlens der Statistik sehr entschuldbare, Meinung des Landwirtschaftsrates [4]) über das Fallen der Güterpreise schneller korrigiert worden und ein Eingreifen des Staates hätte damals vielleicht noch Erfolg haben können.

Es muß auch noch ganz besonders hervorgehoben werden, daß in einigen wenigen Fällen energische Leiter von Darlehnskassen und Raiffeisenvereinen Maßregeln gegen die Spekulationen ergriffen haben, allerdings nur in Richtung gegen den zu teuer verkaufenden Händler. „Wer vom Händler kauft, wird aus dem Verein ausgeschlossen" wurde als Parole ausgegeben; und es wirkte, wie einige Bemerkungen in der Hauptzusammenstellung zeigen. Das sind aber doch nur Ausnahmen.

Der Gesetzgeber hat die unerfreuliche Begleiterscheinung des Schutzzolles nicht berücksichtigt; er hat mit Menschen gerechnet, wie sie sein sollten, er hat sich daher verrechnet. Der Wirtschaftspolitiker aber nimmt die Menschen wie sie sind; er sieht im Getreideschutzzoll eine „Schraube ohne Ende", zum Nachteil der Gesamtnation, niemals aber ein Mittel zur „dauernden" Besserung der Landwirtschaft.

---

[1]) Vierteljahresschrift a. a. O. 1908, Seite 415.
[2]) Vierteljahresschrift a. a. O. 1905, Seite 379.
[3]) Siehe II, 2.
[4]) Siehe IV, 3.